

التركيبُ العمراني لمدينة السادس من أكتوبر وامتداداتها الحضرية

اعداد / منى سعد توفيق رجب رمضان

اخصائي نظم معلومات جغرافية و استشعار عن بعد
قسم التخطيط العمراني - شعبة البيئة و استخدامات الاراضي
والتخطيط العمراني

الهيئة القومية للاستشعار عن بعد وعلوم الفضاء

المقدمة :

يُعد التركيب العُمراني من العناصر الرئيسية التي تشكل مورفولوجية المدن والمراكز العُمرانية، والتي تتفاعل فيما بينها مكونة جغرافية المدينة الداخلية⁽¹⁾. ويساعد في رسم صورة تشريحية لهذه الكتلة العُمرانية تُؤدي إلى فهم مشكلاتها وأوجه القصور التي تعوق المخطط نحو أيجاد سكنًا أفضل وبيئة مريحة للحياة والعمل⁽²⁾. كما يعدُّ التركيب العُمراني الداخلي نسيجًا بشريًا بالدرجة الأولى يتباين من منطقة إلى أخرى بتأثير عدد من العناصر الطبيعية المرتبطة بالموضع⁽³⁾.

توضح هذه الدراسة الشّكل الخارجي للكتلة العُمرانية من حيثُ التوزيع العددي للمباني ، وأنماطها ، وأعمار المباني وارتفاعاتها ، كذلك مادة البناء وحالات المباني.

منطقة الدراسة :

تقعُ مدينةُ السّادس من أكتوبر في الجزء الشمالي الغربي لجمهورية مصر العربية و داخل الهامش الصحراوي لغرب إقليم القاهرة الكبرى عند تقاطع خطي طول (45 ° ، 30 °) شرقاً ودائرتي عرض (30°) شمالاً من خلال خريطة (1) لمدينة السادس من أكتوبر يتضح أنّ موضع المدينة يحتل الجزء الغربي من محافظة الجيزة عند منسوب يتراوح بين (39-285متر) فوق مستوى سطح البحر، وبميلٍ عام بسيط لا يزيد عن 3% في اتجاه الشمال الغربي ثم تتحدر الأرض بالتدرّج هابطة عند حواف الموقع المدينة نحو الشرق والشمال الشرقي والشمال الغربي والغرب أما الجنوب فيزداد

Carter , H., The Study Of Urban Geography ,Edward Arnold,London,1972,
(1)p.160.

(2) أحمد على إسماعيل ، دراسات في جغرافية المدن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة
،القاهرة ، 1988 ، ص 251.

(3) المرجع السابق مباشرة، ص 251.

الارتفاع فيه تدريجياً إلى أن يصلَ إلى أكبر ارتفاع في الجنوب الغربي من الموقع حول جبل الخشب مما يعكس سطح شبة منبسط يسمح بالامتداد والنمو في كافة الاتجاهات , هذا وتحيط بالموقع بعض التلال قليلة الارتفاع مثل تل الحدادين بارتفاع 220 متراً في الشمال على مسافة مقدارها 2 كم من حدود الموقع , 6 كم من جبل الفجيجة في الشرق , وجبل الخشب في الجنوب الغربي , ويشرفُ الموقع في شماله الغربي على وادي السامية , وهو واد جاف يسرح النظر عبره في رحلة بعيدة المدى إلى الأرض الزراعية لدلتا وادي النيل ويمر طريق الواحات بامتداد الحدود الجنوبية للموقع وعلى بعد 3 كيلومترات عند حدود الموقع الغربية , كما يقترب عند حدود الموقع الجنوبية الغربية خط سكة حديد الواحات , ويخترق الموقع خط البترول (سوميد) بالقرب من حدود الموقع الشرقية , كما يمتدُّ خط الغاز الطبيعي أبو الغراديق موازياً للموقع على بعد 7.5 كيلو من حدوده الجنوبية (1) .



(1) الهيئة العامة للتخطيط العمراني , التخطيط الهيكلي العام لمدينة السادس من أكتوبر , التقرير الثالث , 1980 ,

ص.10.

أكتوبر 2016

العدد السادس والأربعون

التَّرْكيبُ العُمراني لمدينة السادس من أكتوبر وامتداداتها الحضرية
منى سعد توفيق
خريطة (1) الموقع النسبي لمدينة السادس من أكتوبر كجزء من إقليم القاهرة الكبرى و موقعها
بالنسبة لجمهورية مصر العربية
المصدر : من عمل الطالبة إعتاماداً على المرئية الفضائية Landsat 8 Landsat Data Continuity
Mission (LDCM), بدقة مكانية 30 متر بتاريخ 20 يناير 2015.

أ. الحجم العُمراني :

تفيد دراسة الحجم العُمراني في المدينة في معرفة مناطق تكديس المباني
ومناطق تخلخلها، ومع ربطها بحجم السّكان ، يمكن للمخطط أن يستهدف مناطق
تستوعب احتياجات السكان من الإسكان في المستقبل حيثُ بلغت المساحة العُمرانية
في المدينة حوالي (16.6) ألف كم² ومن تحليل جدول(1) وشكل(1) يمكن توضيح
ما يلي:

1- المساحة العُمرانية: يمكن تقسيم أحياء المدينة تبعاً للمساحة العُمرانية كما يلي:

➤ أحياء مساحتها العُمرانية (أكبر من 4 كم²) :

وتضمُّ هذه الفئة حيين فقط وهما(المنطقة الصناعية – الأحياء السكنية) , فقد
بلغت مساحتهما العُمرانية حوالي (9.4 كم²) بما يمثل نحو (56.3%) من إجمالي
مساحة المدينة العُمرانية في حين تمثّل نحو(13%) من المساحة الكلية للمدينة .

➤ أحياء تتراوح مساحتها العُمرانية (من 2 لأقل من 3 كم²) :

وتضمُّ هذه الفئة حي الشيخ زايد فقط , وتبلغ مساحته العُمرانية حوالي (2.9
كم²) بما يمثل نحو (17.2%) من إجمالي مساحة المدينة العُمرانية في حين تمثّل
نحو(7.6%) من المساحة الكلية للمدينة .

➤ أحياء تتراوح مساحتها العُمرانية (من 1 لأقل من 2 كم²) :

وتتضم هذه الفئة أيضاً حياً واحداً وهو حي جنوب طريق الواحات حيثُ تبلغ مساحته العمرانية حوالي (1.4 كم2) بما يمثل نحو (8.7%) من إجمالي مساحة المدينة العمرانية في حين تمثّل نحو (32.3%) من المساحة الكلية للمدينة .

➤ أحياء تتراوح مساحتها العمرانية (أقل من 1 كم 2) :

وتتضم هذه الفئة بعض أحياء المدينة القديمة وأحياء الأطراف صغيرة المساحة (التوسعات الشرقية - التوسعات الشمالية - جنوب الأحياء السكنية - القرى السياحية - غرب سوميد) والأحياء التي لا يُسمح فيها بالعمران (المنطقة العسكرية - الحزام الأخضر - الامتداد الغربي) ، وتمثّل هذه الأحياء حوالي (3%) من إجمالي مساحة العمرانية ، ونحو (46.6%) من المساحة الكلية .

الأحياء	عدد المباني	%	ترتيب عدد المباني	المساحة العمرانية كم2	%	ترتيب المساحة	الكثافة العمرانية مبني/ كم2	ترتيب الكثافة
الامتداد الغربي	0	0	-	0	0	-	0	-
مدينة الشيخ زايد	7514	20.6	2	2.9	17.2	3	2628	8
التوسعات الشرقية	1874	5.1	7	0.7	4.3	6	2643	7
منطقة عسكرية	0	0	-	0	0	-	0	-
جنوب طريق	5028	13.8	3	1.4	8.7	4	3489	1

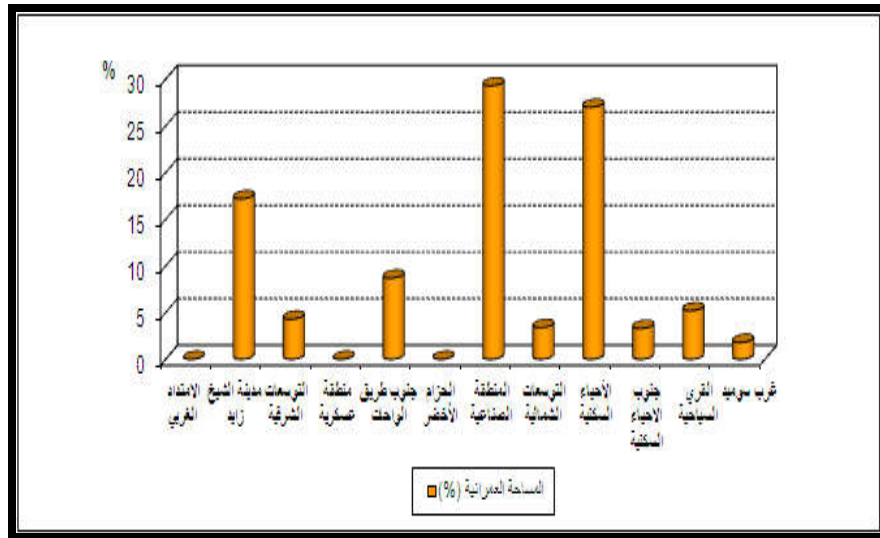
التّركيبُ العُمراني لمدينة السادس من أكتوبر وامتداداتها الحضرية مني سعد توفيق

الوحدات							
الحزام الأخضر	0	0	0	0	0	0	-
المنطقة الصناعية	2363	6.5	5	4.9	29.3	1	486
التوسعات الشمالية	1886	5.2	6	0.6	3.4	8	3359
الأحياء السكنية	12492	34.2	1	4.5	27	2	2772
جنوب الأحياء السكنية	1698	4.7	8	0.5	3.3	7	3102
القرى السياحية	2689	7.4	4	0.9	5.2	5	3128
غرب سوميد	956	2.6	9	0.3	1.8	9	3256
المجموع	36500	100	-	16.6	100	-	24862

جدول (1) التوزيع العددي والنسبي للمباني داخل مدينة السادس من أكتوبر عام 2015

المصدر: من عمل الطالبة اعتمادًا على بيانات جهاز مدينة السادس من أكتوبر والنسب والمساحات من برنامج ARC

MAP 10.1



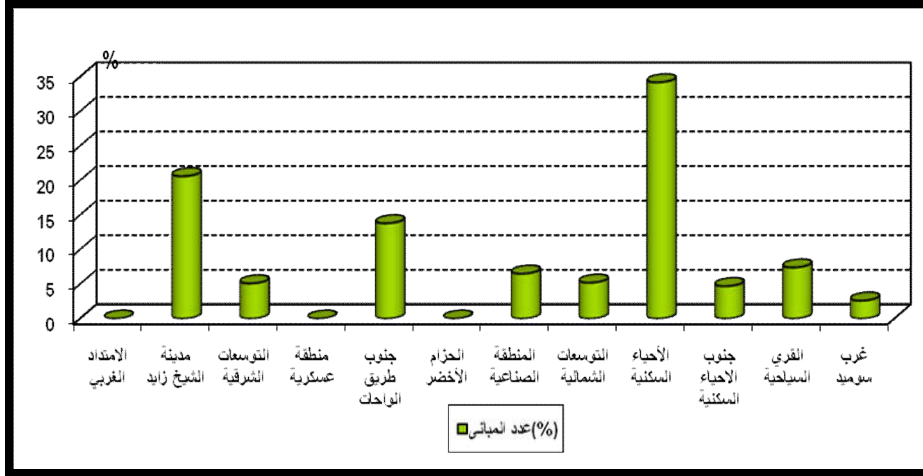
شكل (1) التوزيع النسبي للمساحة العُمرانية بأحياء مدينة السادس من أكتوبر

المصدر: من عمل الطالبة اعتمادًا على بيانات جدول (30).

2- أعداد المباني:

بلغت جملة المباني في المدينة نحو (36500 مبنى) ، وذلك فوق مساحة عمرانية حوالي (16.6 كم²)، وتشير الصورة التوزيعية للمباني على مستوى الأحياء ، شكل (2) إلى أن أعلى النسب كانت في حي الأحياء السكنية ، ومدينة الشيخ زايد حيثُ تضمنان معاً (54.8%) من جملة المباني فوق (44.2%) من جملة المساحة العمرانية ، ويرجع ارتفاع نصيب الحيين من المباني لكون حي الشيخ زايد من أحياء الأطراف الملاصقة لمحافظة الجيزة والذي سمح إمكاناته من كونه يقع في مدخل المدينة الشرقي وانتشار المجتمعات العمرانية المغلقة به مما أدى إلى إقبال الفئات ذو الدخل المرتفع فيه من رجال أعمال ومستثمرين وقضاة وأساتذة جامعات ، و لكون حي الأحياء السكنية أقدم أحياء المدينة فضلاً عن استقباله للوافدين من الريف والمحافظات المجاورة للمدينة .

وبلغت أدنى نسبة من المباني في حي جنوب الأحياء السكنية، وغرب سوميد حيثُ تضمنان (7.3%) من مباني المدينة فوق حوالي (5.1%) من مساحة المدينة العمرانية ويعزى ذلك لأنهما حديثي النشأة، ولصغر مساحتهما فضلاً عن قلة إقبال السكان على السكن في الأحياء الأطراف لعدم اكتمال مرافق البنية الأساسية والخدمات و شبكة الشوارع بها.



شكل (2) التوزيع النسبي لعدد المباني بأحياء مدينة السادس من أكتوبر
المصدر : من عمل الطالبة اعتمادًا على بيانات جدول (1).

3 - الكثافة العمرانية :

بلغت كثافة المباني (24862 مبنى/ كم²)، ومن الجدول (1) وشكل (3) يمكن تقسيم المدينة إلى ثلاث فئات كما يلي:

➤ أحياء تزيد فيها كثافة المباني عن (3 آلاف مبنى / كم²) :

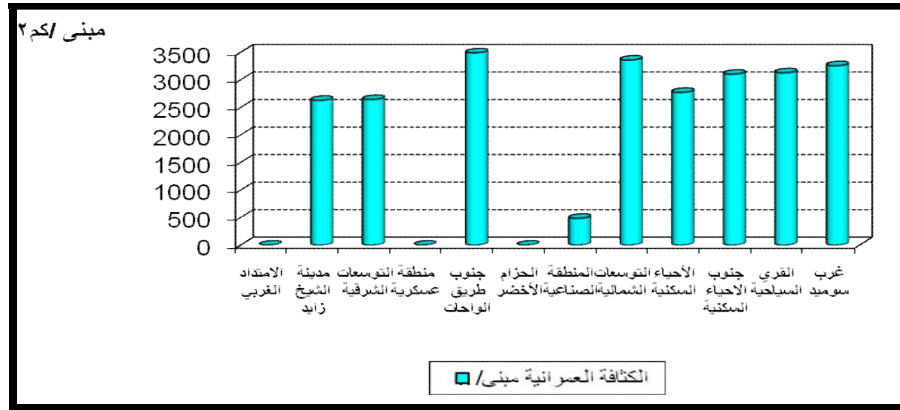
وتضم هذه الفئة أحياء (جنوب طريق الواحات - التوسعات الشمالية - جنوب الأحياء السكنية - القرى السياحية - غرب سوميد)، وتضم حوالي (33.7%) من إجمالي مباني المدينة، بينما تشكل نحو (22.4%) من مساحة المدينة العمرانية .

➤ أحياء تتراوح فيها الكثافة ما بين (2 إلى 3 آلاف مبنى / كم²):

وتضم هذه الفئة أحياء (الشيخ زايد - التوسعات الشرقية - الأحياء السكنية)، وتضم حوالي (59.9%) من إجمالي مباني المدينة، بينما تشكل نحو (48.5%) من مساحة المدينة العمرانية .

➤ أحياء تقل فيها كثافة المباني عن (ألفين مبنى / كم2):

وتضم هذه الفئة حياً واحداً فقط هو حي المنطقة الصناعية الذي تصل الكثافة العمرانية فيه إلى (486 مبنى / كم2) ، حيث إنه يضم حوالي (6.5%) من إجمالي مباني المدينة، بينما يشكل نحو (29.3%) من مساحة المدينة العمرانية.



شكل (3) الكثافة العمرانية لأحياء مدينة السادس من أكتوبر

المصدر : من عمل الطالبة اعتماداً على بيانات جدول (1).

ب. نمط المبني :

المسكن هو وحدة النسيج التي تحدد شكل اللاندسكيب الحضري، فهو شكل حضاري ملموس وجوهري لواقع بشري يهتم بإلقاء الضوء على كثير من القضايا التي تهتم بالتركيب العمراني الداخلي⁽¹⁾. وربما كان المسكن الحضري أكثر جذباً للاهتمام نظراً لتعدد أنماطه من ناحية، والعوامل المؤثرة في تركيبته وتوزيعه من ناحية أخرى⁽²⁾،

(1) Brunhes, J., Human Geography, Chicago, 1952, p.74

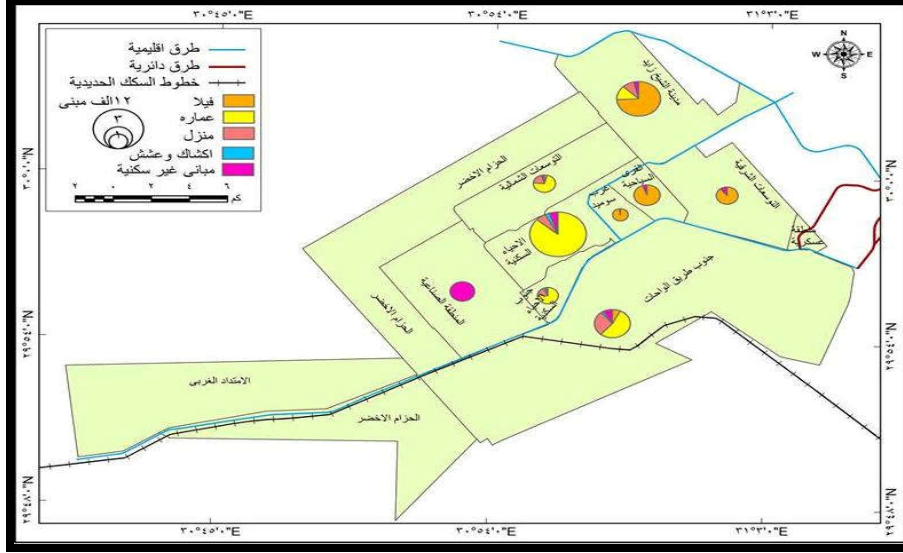
(2) أحمد حسن إبراهيم، الاستخدام السكني في مدينة العين، أنماطه والعوامل المؤثرة فيه، المجلة الجغرافية العربية، العدد السابع والعشرون، 1995، ص 89.

التّركيبُ العُمراني لمدينة السادس من أكتوبر وامتداداتها الحضرية منى سعد توفيق

هذا ويعتبر نمط المسكن في أي منطقة صورة تعكس طبيعة المستويات الاجتماعيّة والاقتصاديّة السائدة للسكان بهذه المنطقة، وهذا الانعكاس يلحظه الإنسان العادي في أي مكان بسهولة حيثُ أنه تتصف أنماط المساكن في أي مكان بأنها محددة الأنماط وواضحة يسهل تمييزها على أي شخص مثل العمارات الفيلات المنازل، كما يهدف تخطيط الإسكان إلى تحسين نوعية المساكن ومراعاة الفصل بين المناطق السكنيّة ومناطق الصناعة والعمل والخدمات⁽³⁾.

في ضوء صعوبة الحصول على بيانات إحصائية رسمية منشورة عن التركيب العُمراني لأنماط المساكن بالمدينة وكما سبق ذكره. كان لابد الحصول عليها لإكمال الصورة الواقعية لمنطقة الدراسة أن استعانت الطالبة بنتائج الحصر الميداني لأنماط المباني الرئيسيّة التي تميّز اللاندسكيب الحضري لمدينة السادس من أكتوبر والذي قامت به الطالبة عام 2015/2014 وقد تمّ توقيع هذه الأنماط على خريطة المدينة كما في خريطة (2) والتي تشير إلى التوزيع النسبي لأنماط المباني في مدينة السادس من أكتوبر عام 2015/2014 وبالتالي يمكن استقراء ما يلي:

(3) صلاح الدين الشامي، الجغرافيا دعامة التخطيط، منشأة المعارف، الأسكندرية، 1971، ص 185.



خريطة (2) التوزيع العددي والنسبي لأنماط المباني في مدينة السادس من أكتوبر عام 2015.

المصدر : الدراسة الميدانية للطالبة في شهر مايو 2015.

1- العِمَارَات:

شكلتُ العِمَارَات أعلى نسبة من إجمالي أنماط المباني بالأحياء كما يوضحها ملحق (1) حيثُ بلغت (47%) من جملة أنماط المباني ، وربما يرجع ذلك إلى سببين متناقضين: وهو ارتفاع وانخفاض الدخل للسكان ، فالسكان ذو الدخل المرتفعة تميلُ للملكية الخاصة خاصةً و أن لديهم إمكانية شراء أرض ، والبناء عليها وتحديدًا العائدين من دول النفط العربية ورجال الأعمال و المستثمرين، والسكان ذو الدخل المنخفض. تقوم الحكومة بتوفير وحدات سكنية لهم بنظام تقسيط التملك في العِمَارَات وذلك مراعاة لتوسط وانخفاض مستويات دخولهم وتوفير مسكن ملائم للطبقة الفقيرة والمتوسطة فضلاً عن إقبال الوافدين من الدول العربية سواء الطلبة أو النازحين من الحروب على السكن في العِمَارَات بنظام الأيجار الجديد ، هذا وتتفوق نسبة العِمَارَات

أكتوبر 2016

العدد السادس والأربعون

التّركيبُ العُمُراني لمدينة السادس من أكتوبر وامتداداتها الحضرية منى سعد توفيق

بالمدينة عن نسبة المنازل، ويرجع ارتفاع نسبة العمارات في المدينة لأنّ معظم الامتدادات العُمُرانية الحديثة بالمدينة تضمّ تقسيمات واسعة تسمح بهذا النمط ، وكذلك اتساع الشوارع والتي تسمحُ بالارتفاع الرأسي بالإضافة إلى التزام المقاولين والمستثمرين بالاشتراطات البنائية للمدينة, صورة (1).



صورة (1) نموذج العمارات في حي الشيخ زايد 2015/5/15.

وتشيرُ الصورة التوزيعية لنسب العمارات على مستوى الأحياء إلى ارتفاع نسبتها في حيّين (جنوب طريق الواحات والأحياء السكنيّة) حيثُ تضمّ معاً حوالي 78.7% من جملة العمارات ويعدُّ ارتفاع النسبة في الأحياء السابقة متفقاً مع الأسباب السابق ذكرها إضافةً لأنّ حي الأحياء السكنيّة أحد الأحياء النواة وقلب المدينة القديم، ولأنّ حوالي 97.9% من مباني هذه الشياخة حديثة ومتوسطة النشأة .

تنخفضُ نسبة العمارات في حي (الشيخ زايد وجنوب الأحياء السكنيّة) حيثُ تضمّ 13.4% من جملة العمارات في المدينة ، ويرجع انخفاض النسبة بهذه الأحياء لأنّ حي الشيخ زايد تنتشر به أنماط السكن الراقي مثل الفيلات والكمبوندات ، أما حي جنوب الأحياء السكنيّة، فلأنه حي حديث الامتداد لم تستقر أنماط العمران به بعد

2- الفيلات :

تأخذ الفيلات في المدينة نمطين الأول: فيلات في مناطق الإسكان الفاخر بالمدينة مثل التوسعات الشرقية والقرى السياحية وغرب سوميد والشيخ زايد كما في صورة (2)، و الثاني: فيلات بنظام الكمباوند وهو مجتمع سكني مغلق ذو تصاميم عمرانية مميزة وامتيازات أمنية ورفاهية عالية ، صورة (3) ، ومن ملحق (1) لوحظ أن أعلى نسبة للفيلات في حي الشيخ زايد 50% من جملتها يليه حي القرى السياحية بنسبة 22.7% من جملتها . بينما تملو منها في حي الأحياء السكنية ، جنوب الأحياء السكنية ، بينما شهد حيّين جنوب طريق الواحات والتوسعات الشمالية نسب محدودة منها .



صورة (2) نموذج لفيلات في حي غرب سوميد 2015/5/16.



صورة (3) نموذج فيلا في النمط العمراني المجمع (الكمباوند) قرية الصفوة في حي الشيخ زايد

2015/5/15

3- المنازل:

تعد المنازل نمطا حديث العهد نسبياً بالمدينة وقد بدأ في الانتشار مع ارتفاع ثمن الأرض وقلة حجم المساحات المتاحة للبناء ، لاسيما بعد إصدار الحكومة قرار بإنشاء مشروع (ابني بيتك) مما شجع الأفراد على تملك الأرض وبناء منزل عائلي لضمان وحدات سكنية لأبنائهم مستقبلاً في ظل ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات ، صورة (4)، كما أن الارتفاع الرأسي كان وسيلة لزيادة عدد الوحدات السكنية ، هذا وقد بلغت نسبة المنازل 9.4% من جملة أنماط المباني.



صورة (4) نموذج لمنزل في حي جنوب الأحياء السكنية 2015/5/16

يوضح الجدول أن أعلى نسبة من المنازل توجد في حي جنوب طريق الواحات حيثُ شكلت (40.7%) من جملة هذا النمط في المدينة وذلك لوجود مشاريع الدولة المُشجعة على ذلك مثل مشروع (ابني بيتك) ، يليه حي الأحياء السكنية حيثُ شكل (21.5%) من جملة هذا النمط في المدينة ، بينما يتميز حيّين (الشيخ زايد والتوسعات الشمالية) بنسبة متوسطة تصل إلى (29.8%) من إجمالي نمط المنازل في المدينة ، و تنخفض نسبة المنازل لتصل إلى (8%) من إجمالي نمط المنازل بالمدينة في حي جنوب الأحياء السكنية في حين تنعدم في أحياء التوسعات الشرقية ،والقرى السياحية وغرب سوميد وذلك لارتفاع نسبة نمط الفيلات والعمارات بها عن المنازل ، وقد تبين من الدراسة الميدانية أن منازل حي جنوب طريق الواحات وحي الأحياء السكنية متوسطة النشأة وبحالة جيدة ومسقتها الرأسي لا يزيد عن 5 طوابق.

وتضم المدينة أنماطاً أخرى من المباني مثل العُشش والأكشاك ، وتمثل نحو 1.4% ، ويرتبط وجودها بالمناطق حديثة الامتداد داخل المدينة ، وأغلب هذه العُشش

التركيب العمراني لمدينة السادس من أكتوبر وامتداداتها الحضرية مني سعد توفيق
مشيد من الخشب والصفائح ، وبعضاً منها يمثل مقر عمل كالورش وبيع المواد
الغذائية ، صورة (5).



صورة (5) توضح الخيام المستخدمة كمقر لبيع اللحوم في حي الأحياء
السكنية تحديداً الحي السادس 2015/5/17

كما يتبين أن بالمدينة أنماطاً أخرى من المباني غير السكنية وتشكل نسبة كبيرة بلغت نحو 11.5% من جملة المباني ، وتتمثل في المباني الصناعية والإدارية والتعليمية والصحية والدينية والترفيهية ، وتوجد أعلى نسب هذا النمط في حي المنطقة الصناعية حيث بلغت (56.4%) يليه حي الأحياء السكنية بنسبة (14.7%) من جملتها ، حيث تتركز به أغلب الخدمات التعليمية والصحية والإدارية ولأنه نواة المدينة القديمة ، وأقل النسب في أحياء غرب سوميد ، التوسعات الشمالية ، جنوب الأحياء السكنية ، القرى السياحية ، التوسعات الشرقية ، الشيخ زايد ، حيث تتراوح ما بين 6.4 إلى 0.5 % ، وذلك يرجع لأنها مناطق إسكان فاخر باستثناء حي جنوب الأحياء السكنية فإنه يرجع لحدثة و نشأة هذا الحي .

ج. عُمر المبني⁽¹⁾:

تعدُّ أعمار المباني انعكاساً واضحاً لتطور المدينة ، إذ تتراوح أعمار المباني من الأقدم للأحدث في جميع الأحياء من الداخل إلى الخارج (نحو الأطراف) ،ومن خلال دراسة المدن طبقاً للخرائط المتوفرة والمعلومات يمكن تعميم المراحل التاريخية للمدن المصرية إلى ثلاث مراحل هي : المدينة القديمة - المنطقة الانتقالية الوسطى - مرحلة الامتدادات والأطراف⁽²⁾، ويمكن تقسيم المباني تبعاً لأعمارها إلى ثلاث أنواع كما يوضحها ملحق (2) و خريطة (3) وهي:

1- المباني القديمة :

تشكلُ المباني القديمة نحو 14.9% من جملة مباني المدينة ، وهي نطاقات النواة القديمة والتي امتد حولها العمران في فترات لاحقة عليها ، وتختلف نسبة تلك المباني في الأحياء ، فأدنى نسبة لهذه المباني كانت في حي التوسعات الشرقية إذ تبلغ (5%) من جملة مباني الحي، ويرجع ذلك لحدائثة هذا الحي حيثُ أُضيف بعد قرار توسعات عام 2000 للمدينة فشغل النطاق الانتقالي بين نواتها القديمة وحدود الأحياء المجاورة بالمباني المتوسطة والحديثة العمر.

أما أكبر نسبة لهذه المباني فقد ظهرت في حيّ الأحياء السكنية والشيخ زايد ، إذ بلغت (24.4% ، 21.8%) من جملة مباني الحيّين على الترتيب ، ويوضح ارتفاع نسبة المباني القديمة في الحيّين لكونهما من أقدم أحياء المدينة ، فضلاً عن أن القلب

(1) تمّ الاعتماد في تحديد عمر المبني على مادة البناء والارتفاع والشكل الخارجي وموقعه في الحي .

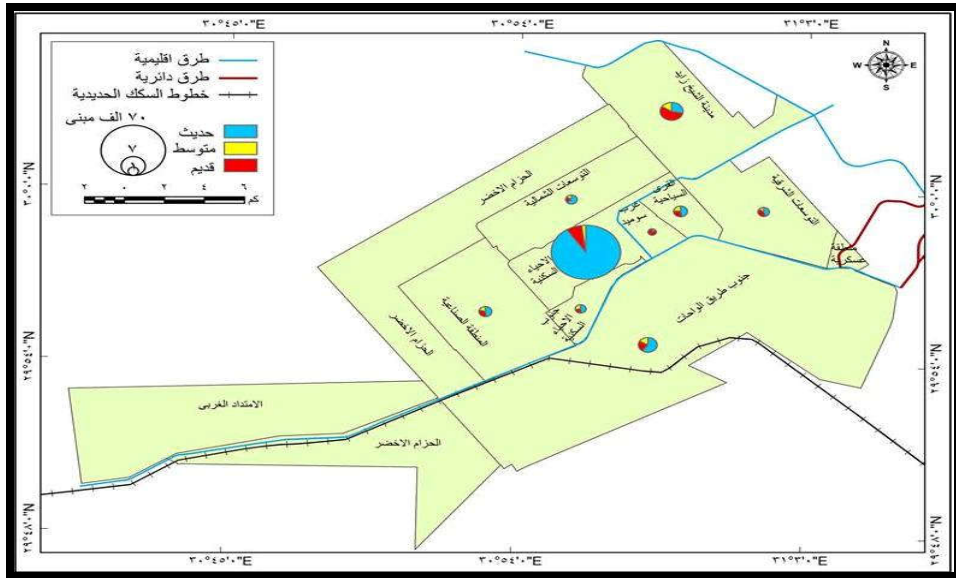
(2) محمد شحاتة درويش ، استعمالات الأراضي في المدينة المصرية ، دراسة في خصائص التوزيع المكاني وآليات التطور في النصف الثاني من القرن العشرين ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة 1998 ، ص152.

التّركيبُ العُمُراني لمدينة السادس من أكتوبر وامتداداتها الحضرية

منى سعد توفيق

التجارى يشغل أغلب مساحتهما مما ساعد على جذب السّكان منذ القدم للتوطن فيهما ، ويضاف لذلك أن صغر مساحة حي الأحياء السكنية كان سبباً في اكتماله عُمرانياً في فترات زمنية سابقة وهذا يُفسر ارتفاع نسبة المباني القديمة والمتوسطة فيه.

والملاحظ أن المباني القديمة بالمدينة تزيد نسبتها في الأحياء القديمة مثل (الأحياء السكنية والشيخ زايد) ، في حين تقل نسبتها في أحياء الأطراف والتي ضمت إداريا للمدينة (باستثناء النواة القديمة بكل منها) ، وشغلت المباني المتوسطة والحديثة العمر النطاقات الانتقالية بين النوايا القديمة لهذه الأحياء وحدود الأحياء القديمة ، والجدير بالذكر أن تجمعات المباني القديمة لا تخلو من وجود مباني حديثة تتخللها وهي نتاج عمليات التعمير التي تشهدها المدينة.



خريطة (3) التوزيع العددي و النسبي للمباني بمدينة السادس من أكتوبر حسب

عمر المبنى عام 2015

المصدر : الدراسة الميدانية للطالبة في شهر مايو. 2015.

2- المباني المتوسطة العمر :

تمثل حوالي 39.5% من إجمالي مباني المدينة ، ويرجع ارتفاع نسبة المباني المتوسطة عن قديمة العمر لأنها شيدت في الفترة التي واكبت الانفتاح الاقتصادي وما تبعه من زيادة الدخل مما ساعد على رواج حركة بيع الأراضي للبناء عليها، وانتعاش سوق العقارات ،وما تبعها من زيادة حجم الاستثمار العقاري في مصر بصفة عامة ، إضافة إلى تسهيلات الحكومة بتوفير أراضي و وحدات سكنية منخفضة ومتوسطة السعر للعمل على خطة الدولة الجديدة بالخروج من الوادي الضيق والدلتا وغزو الصحراء وتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة ،وقد ترتب على ذلك زيادة معدلات النمو العمراني.

وتشغل المباني متوسطة العمر النطاق الانتقالي بين المباني القديمة والحديثة العمر كما تتقارب نسبتها في معظم الأحياء حيث تتراوح نسبتها ما بين 2.8 : 5.7 % من إجمالي مباني الأحياء ولا يشذ عن ذلك سوى حي الأحياء السكنية (34.6%) والشيوخ زايد (29.2%) وجنوب طريق الواحات (8.3%) ويرجع ذلك لارتفاع نسبة المباني القديمة بالأولى والثانية ، بينما ترتفع نسبة المباني الحديثة في الثالثة، لأنها من أحياء الأطراف التي تملك فراغات بينية شاسعة يمكن البناء عليها في الوقت الحالي.

3- المباني حديثة العمر :

تزيد أعداد المباني حديثة العمر عن المباني القديمة والمتوسطة ، إذ تبلغ نسبتها (45.5%) من جملة مباني المدينة كما يبدو في ملحق (2) ،وتظهر المباني الحديثة في شكلين: الأول في شكل تجمعات سكنية مغلقة في مناطق الامتداد العمراني الحديث تمثل نمط جديد من الإسكان بالمدينة وهو ما يطلق عليه Gated Communities مثل قرية مينا جاردن سيتي وقرية الياسمين السياحية في حي القرى

التّركيبُ العُمُراني لمدينة السادس من أكتوبر وامتداداتها الحضرية منى سعد توفيق

السياحية , وإسكان الجولف شمال حي الشيخ زايد و المتمثل في منتجع شركة السادس من أكتوبر سوديك على ما يزيد عن 2000 فدان مع وجود منتجع الربوة على ما يقرب من مائتي فدان شرق الشيخ زايد وجولف ريزيدنس جنوب طريق الواحات وبالم هيلز في حي التوسعات الشرقية و تلك التجمعات السكنية المغلقة تنم عن ارتفاع دخول ساكنيها .**والثاني:** يظهر في هوامش الأحياء القديمة والتي تطل على شوارع متسعة كذلك في شكل مباني مبعثرة داخل التّوأيات القديمة للأحياء ، ويغلبُ على المباني الحديثة العمر أن أغلبها ذا حالات فاخرة وتصميمات حديثة ومتعدد الطوابق للاستفادة من الأرض لاسيما بعد ارتفاع أسعار الأرض وضيق المساحات المتاحة للبناء عليها.

وبتحليل ملحق(2) و خريطة (3) يتبين تفاوت نسبة المباني حديثة العمر بين أحياء المدينة بحيثُ لوحظ ما يلي :

- تنخفض نسبته في الشياخات القديمة مثل (الأحياء السكنية والشيخ زايد) حيثُ تتراوح ما بين (4.9 إلى 0.9%) من جملة مباني الأحياء ، ويرجع ذلك لقدم هذه الأحياء ، كما أدى إقبال المستثمرين ورجال الأعمال عليها لأنها نواة المدينة إلى اكتمالها عُمُرانيًا تقريبًا خلال الفترة الوسطى من مراحل التّمو العُمُراني باستثناء بعض الفراغات التي تركت دون بناء.

- تزيد نسبة المباني الحديثة في أحياء الأطراف (التوسعات الشرقية وغرب سوميد) حيثُ تراوحت نسبته ما بين (37 إلى 12.6%) من جملة مباني هذه الأحياء ، ويرجع ارتفاع نسبته بهذه الأحياء لكونها تضم مناطق الامتداد العُمُراني الحديث فضلاً على أن هذه الأحياء تضم فراغات تتخلل نسيج المباني متوسطة وقديمة العمر تشغلها حالياً المباني الحديثة.

د. مادة البناء :

تعدُّ دراسة مادة البناء أساساً هاماً في تقييم حالة المبنى ، والتي يمكن الاستفادة منها خاصة كأحد الركائز التي يعتمد عليها المخطط في تحسين البيئة السكنية الحضرية للمدينة ، ومن جدول (2) وشكل (4) الموضحين لمادة البناء المستخدمة في مباني مدينة السادس من أكتوبر يمكن تقسيم المباني تبعاً لمادتها في أحياء المدينة إلى نمطين :

جدول (2) التوزيع النسبي للمباني في أحياء مدينة السادس من أكتوبر تبعاً لمادة

البناء عام 2015/2014

الجملة	حوائط حاملة	أعمدة خرسانية	مادة البناء
0	0	0	الامتداد الغربي
100	0	100	مدينة الشيخ زايد
100	0	100	التوسعات الشرقية
0	0	0	منطقة عسكرية
100	0.1	99.9	جنوب طريق الواحات
0	0	0	الحزام الأخضر
100	0	100	المنطقة الصناعية
100	0	100	التوسعات الشمالية
100	0	100	الأحياء السكنية
100	0	100	جنوب الأحياء السكنية
100	0.1	99.9	القرى السياحية
100	0	100	غرب سوميد
100	0.2	99.8	الجملة

المصدر: من إعداد الطالبة اعتماداً على نتائج تحليل استمارة الاستبيان في الفترة من

14 - 18 شهر مايو 2015.

أكتوبر 2016

العدد السادس والأربعون

1- مباني مُشيّدة بأعمدة وأسقف خرسانية:

شكلت هذه المباني نحو 99.9% من جملة مباني المدينة ، ويميزُ هذا النمط المباني خصائص من أهمها حداثة النشأة ، وذات حالة جيدة وممتازة ومتعددة الطوابق وتشغل أحياء المدينة كلها سواء كانت مناطق الامتداد العُمراني الحديث أو مناطق المدينة القديمة ، ولا تتفاوت الصورة التوزيعية لهذا النمط من المباني في أحياء المدينة كما يتضح أن نِسبته تأخذ نصيب الأسد في جميع أحياء المدينة لاسيما تلك التي تختص بأنماط متميزة من المباني كالكماوندات ، والفيلات والعمارات، صورة (6).

2- الحوائطُ الحاملةُ :

تشكلُ أقل نِسبة من بين أنماط المباني في المدينة إذ تبلغ نِسبتها نحو 0.2% من جملة مباني المدينة ، وربما يرجع انخفاض نِسبة هذا النمط لحداثة المدينة وارتفاع مستويات السّكان بها، فلا نجد هذا النّمط منتشر في المدينة سوى في حيّين: هما جنوب طريق الواحات والقرى السياحية بنِسبة ضئيلة جداً تصلُ فيهما إلى حوالي 0.2% وربما يرجع ذلك لإمكانيات البناء المحدود والذي تمّ بجهود فردية خاصة بعيدة عن الاستثمار العقاري ، ولعلّ هذا ما يبرر انتشار مثل هذا النّمط في هذه الأحياء ، صورة (7).



شكل (4) التوزيع النسبي للمباني بمدينة السادس من أكتوبر حسب مادة البناء عام 2015
المصدر : من عمل الطالبة اعتمادًا على بيانات جدول (2).



صورة (6) نموذج لإحدى الفيلات المشيدة بأعمدة خرسانية في حي التوسعات الشرقية
. 2015/5/15



صورة (7) العمارات المشيدة بالتركيبية الخرسانية في حي جنوب طريق الواحات 2015/5/16.

هـ . حالة المبنى (1):

تأتي دراسة حالات المباني كأهم المباحث التي تميّز المظهر العُمراني للمدينة لما لها من أهمية في عمل المخطط (2)، حيثُ أن تصنيف مباني المدينة إلى مستويات تتراوح ما بين الرديء والمتوسط والجيد والفاخر، ومن الجدول (3) والشكل (5) يمكن تصنيف مباني المدينة تبعًا لحالاتها إلى أربع مستويات كما يلي:

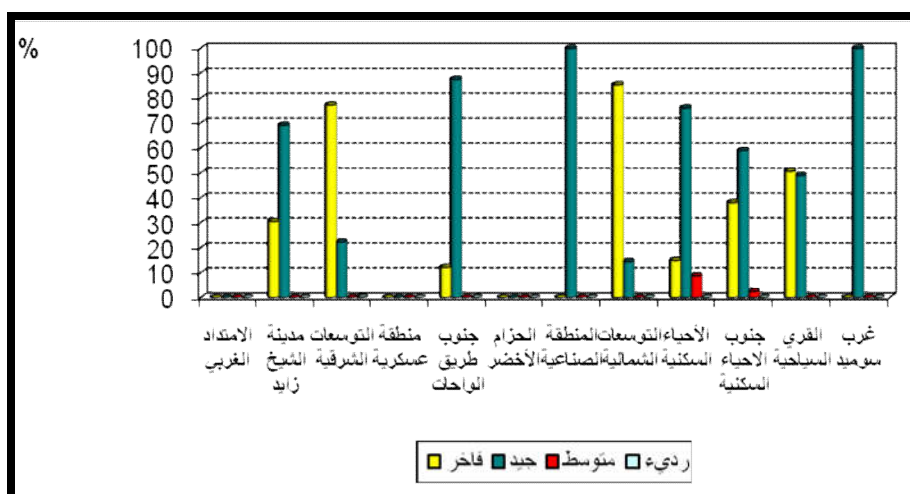
(1) تمّ تقدير حالة المبنى على أسس منها مادة البناء - الشكل الخارجى - عمر المبنى - توفر المرافق به .

(2) رويده محمد رضا ، الإسكان والتجديد العُمراني - توفيق عمليات الارتقاء الحضري للمناطق السكنية - مع ذكر خاص للقاهرة الكبرى ، رسالة دكتوراه غير منشورة ، جامعة القاهرة ، كلية الهندسة ، 1993 ، ص24.

جدول (3) التوزيع النسبي لحالة المبني في أحياء مدينة السادس من أكتوبر عام 2015/2014

الحياء	الامتداد الغربي	الشيخ زايد	التوسعات الشرقية	منطقة عسكرية	جنوب طريق الواحات	الحزام الأخضر	المنطقة الصناعية	التوسعات الشمالية	الأحياء السكنية	جنوب الأحياء السكنية	القرى السياحية	غرب سوميد	الجملة
فاخر	0	30.6	77.3	0	12.2	0	0	85.4	15	38.2	50.8	0	34.4
جيد	0	79.2	22.4	0	87.6	0	100	14.5	76.1	59.1	49.1	100	64.2
متوسط	0	0.01	0	0	0	0	0	0	8.8	2.6	0	0	1.26
رديء	0	0	0.2	0	0.05	0	0	0	0	0	0	0	0.03
الجملة	0	100	100	0	100	0	100	100	100	100	100	100	100

المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادًا على نتائج تحليل استمارة الاستبيان في الفترة من 14 - 18 شهر مايو 2015.



شكل (5) التوزيع النسبي للمباني بمدينة السادس من أكتوبر حسب حالة المبني عام 2015

المصدر : من عمل الطالبة اعتمادًا على بيانات جدول(3).

1- مباني المستوى العُمُراني الرديء :

يشكلُ هذا النوع أقل نسبة إذ يصلُ إلى 0.03% من جملة مباني المدينة ،ويظهر في حيّ التوسعات الشرقية وجنوب طريق الواحات، وذلك نتيجة للتقدم العُمُراني للمباني ،و أغلبها مشيد بالأعمدة الخرسانية بينما تنتشر في حي جنوب طريق الواحات الحوائط الحاملة وأغلب هذه المباني تمّ بناؤها بإمكانيات محدودة جداً للإسكان القومي والاقتصادي ،ولم تشهد عمليات صيانة وترميم فتدهورت سريعاً ، ويتراوح ارتفاع مباني هذا المستوى من ثلاث إلى أربع طوابق ، كما يتميّز بمساحات صغيرة تقلُ في أغلبها عن 63م²، صورة (7).



صورة (7) توضح إحدى نماذج العمارات رديئة المستوى بالمدينة في حي

جنوب طريق الواحات 2015/5/16.

ترتفع نسبة المباني رديئة المستوى في حيّين فقط (التوسعات الشرقية - جنوب طريق الواحات) حيثُ تراوحت ما بين 0.2% : 0.05% من إجمالي مباني هذه الأحياء ، بينما سجلت نسب أقل في أحياء المدينة الأخرى، وذلك يرجع لحدّثة معظم مبانيها ، كما تشهد عمليات صيانة مستمرة .

2- مباني المستوى العمراني المتوسط :

تبلغ نسبة هذا المستوى نحو 1.26% من جملة مباني المدينة، وقد تم تشييد مبانيه في فترة لاحقة للمستوى السابق ، حيث يتفق توزيعها مع المباني متوسطة العمر ، ويغلبُ على تلك المباني نمط العمارات و المنازل الخاصة ، كما أن غالبية هذه المباني تم تشييدها بنظام الأسقف الخرسانية، ويضافُ لذلك أنها شُيدت بإمكانيات محدودة وغير مكلفة مما يؤثر على حالتها بعد مرور ما يزيدُ على ثلاثين سنة على بنائها إذ ستتحول إلى مبانٍ أقل من متوسطة وبعضًا منها سيكون رديء المستوى وترجع أسباب انخفاض نسبة هذه المباني إلى ارتفاع أسعار الأراضي.

ويمكن للمخطط أن يستفيد من المناطق التي تضم المباني متوسطة و رديئة المستوى في عمليات الإحلال والتجديد المستقبلية خاصة وأن النطاقين يشكلان نحو 1.29% من جملة مباني المدينة ،على أن يتم ذلك وفق شروط تخطيطية مقننة تحقق للمدينة وجهاً حضارياً مناسباً وفي الوقت ذاته يُوفر احتياجات السكان من الإسكان مستقبلاً ، ويتم ذلك بشكل تدريجي يضمن التحكم فيه.

وتظهر الصورة التوزيعية لهذه المستوى في ثلاث أحياء بالمدينة ، حيثُ تصلُ إلى 8.8% في الأحياء السكنية و 2.6% في جنوب الأحياء السكنية ولكن تنخفض في حي مدينة الشيخ زايد إذ تصل إلى 0.01% ، حيثُ ترتبط حالة المباني فيهما بمستوى السكان الاقتصادي والاجتماعي، حيثُ أظهرت الدراسة الميدانية أن غالبية المباني متوسطة المستوى بهم قد تم بناؤها بإمكانيات شديدة التواضع ، كما لوحظ انعدام هذا المستوى والمستوى السابق في بقية أحياء المدينة.

3- مباني المستوى العُمراني الجيد:

تبلغ نسبة هذه المباني أعلى نسبة على مستوى المدينة إذ تصل إلى نحو 64.2% من جملة مباني المدينة، ويلاحظ من الجراسة الميدانية أنّ كل مباني هذا المستوى مشيِّدة بالأعمدة والأسقف الخرسانية، ويرجع ارتفاع نسبة هذه المباني إلى أسباب لعلّ من أهمها تشييدها من قبل القطاع الخاص ورجال الأعمال والمستثمرين وذوي الدخل المرتفعة، ويرجع أيضاً إلى مستوى السّكان الاقتصادي والاجتماعي.

وتشير الصورة التوزيعية لهذا المستوى إلى ارتفاع نسبة هذا المستوى بالأحياء القديمة مثل (المنطقة الصناعية - جنوب طريق الواحات - الأحياء السكنية - الشيخ زايد - جنوب الأحياء السكنية - القرى السياحية) مقارنة بالأحياء الأحدث منها مثل (التوسعات الشمالية و التوسعات الشرقية) ويرجع ذلك لأنّ الأحياء الأحدث ما زالت لديها إمكانيات للتوسع العُمراني فتشهد عمليات إعمار حديثة في حين نجد الأحياء القديمة تمّ اكتمال صورتها العُمرانية في فترات سابقة فارتفعت بها نسبة المباني متوسطة الحالة، وكشفت الدراسة الميدانية عن وجود هذا المستوى في قلب الأحياء القديمة، والمناطق ذات المستوى الاقتصادي المرتفع والذي انعكس بدوره على تميّز المباني.

4- مباني المستوى العُمراني الفاخر :

يتميّز هذا النمط بارتفاع مستواه العُمراني بعد النّمط السابق ، ويشكل 34.4% من جملة مباني المدينة ، وتتوزع هذه المباني في مناطق الامتداد العُمراني الحديث ، كما تتخلل المستويات السابقة في شكل مبانٍ مُبعثرة ويُعبر هذا الشكل عن اتجاه الاستثمار العقاري حالياً بعد ضيق فرص الامتداد الأفقي للحيز العُمراني ، فأصبح قلب المدينة هدفاً للمستثمرين لما يحققه من عائد مرتفع ، حيثُ يتمّ اختيار مواقع متميزة مطلة على شوارع متسعة حتى يمكن الامتداد رأسياً لتعويض ارتفاع ثمن الأرض ، وغالباً

تستخدم بعض هذه المباني في أغراض غير السكن كالأغراض التجارية وعيادات الأطباء ومكاتب المحامين.

وتوزيع مباني هذا المستوى يلاحظ ارتفاع نسبتها في أربع أحياء هي التوسعات الشمالية والتوسعات الشرقية ، والقرى السياحية والشيخ زايد 85.4%، 77.3% ، 50.8% ، 30.6% على الترتيب ويرجع ذلك لوجود تجمعات سكنية متميزة مثل قرية الياسمين ومينا جاردن سيتي والريوة وبيفرلي هيلز فضلاً عن اتساع الشوارع ، وسجلت أدنى النسب لهذا المستوى في حي جنوب طريق الواحات 12.2% وربما يرجع ذلك لارتفاع نسبة المباني الجيدة به (87.6%) والتي تتناسب مع إمكانيات سكانها الاقتصادية.

و. ارتفاع المبني:

تعد ارتفاعات المباني من أسهل ما يمكن ملاحظته داخل أي محلة عُمرانيّة، إلا أنه توجد داخل مدينة السادس من أكتوبر ستة فئاتٍ تدرجُ تحتها مباني المدينة، وهذه الفئات يبينها جدول (4) وشكل (6) والذي يشير إلى التوزيع النسبي للمباني في أحياء مدينة السادس من أكتوبر حسب ارتفاعات المباني عام 2015/2014 ، ومنها تظهر فئات ارتفاع المباني الست وهي كما يلي:

التّركيبُ العُمراني لمدينة السادس من أكتوبر وامتداداتها الحضرية منى سعد توفيق

جدول(4)التوزيع النسبي لارتفاعات المباني في أحياء مدينة السادس من أكتوبر عام

2015/2014

المجموع	غرب سويد	القرى السياحية	جنوب الاحياء السكنية	الاحياء السكنية	التوسعات الشمالية	المنطقة الصناعية	الحزام الأخضر	جنوب طريق الوحدات	منطقة عسكرية	التوسعات الشرقية	مدينة الشيخ زايد	الامتداد الغربي	البيان
٢٢.٤	٢.٤	٣٢.٧	٢.٦	٧.١	١٦.٦	١.٠	٠	٤.٦	٠	٩.٣	٢٦.٤	٠	طابق - طابقين
٥٥.٧	٩٧.٦	٥٩.٦	٣٥.٤	٧٧.٤	٦٩.٩	٠	٠	٤٩.٦	٠	٩٠.٥	٢١.٩	٠	٣ - ٤ طوابق
٢١.١	٠	٧.٧	٦٢	١٥.٥	١٣.٥	٠	٠	٤٥.٨	٠	٠.١	٤٥.٩	٠	٥ - ٦ طوابق
٠.٦٥	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠.١	٥.٨	٠	٦ + طوابق
١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	0	١.٠٠	٠	١.٠٠	١.٠٠	٠	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على نتائج تحليل استمارة الإستمبان في الفترة من 14 - 18 شهر مايو 2015

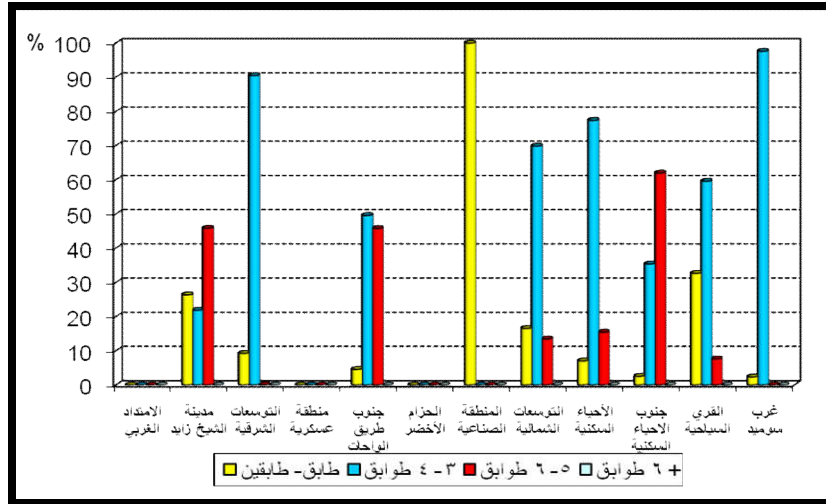
1- مباني ارتفاعها من طابق الى طابقين :

يتراوح ارتفاعها ما بين طابق أو طابقين وتشكل هذه المباني نحو 22.4% من جملة مباني المدينة ويتفق توزيع هذا المستوى مع ثلاثة للمباني المتميزة: الأول تتمثل في الفيلات والثاني: بالنازل الخاصة الجيدة والمتوسطة والتي لا يحتاج قاطنوها لأكثر من طابقين ، والثالث: مصانع المنطقة الصناعية حيث لا يسمح ببناء أكثر من طابقين⁽¹⁾، ويُعد النوع الثاني من المستويات التي تهدد فرص الاستفادة المثلى من سطح الأرض لاسيما إن كانت حالته تسمح بمزيد من الارتفاع.

وتشير الصورة التوزيعية لهذا المستوى إلى ارتفاع نسبتها في ثلاث أحياء هم القرى السياحية (32.7%)، الشيخ زايد (26.4%)، والتوسعات الشمالية (16.6%) وقد يرجع ذلك لتركز نمط جديد من أنماط الإسكان الفاخر بتلك الأحياء وهو

(1) طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

المجتمعات السكنية المغلقة (الكماوندات) التي يبلغ أقصى ارتفاع لها طابقين فقط ، ولأنّ الارتفاع يرتبط بالخصائص الاقتصادية والاجتماعية للسكان أكثر من ارتباطه بالتشريعات وقوانين البناء التي تسمح بارتفاع المبنى حتى (1.25 مرة عرض الشارع)⁽¹⁾ مما يعني إمكانية الارتفاع لخمسة طوابق ، وتقل النسبة في حيّ جنوب الأحياء السكنية (2.6%) وغرب سوميد (2.4%) حيثُ يمثل الحيّين جزءاً كبيراً من أطراف قلب المدينة المركزي والذي يشهد كثافة في الاستخدام أدت إلى زيادة عدد المباني المتعددة الطوابق.



شكل (6) التوزيع النسبي للمباني بمدينة السادس من أكتوبر حسب ارتفاع المبنى عام 2015

المصدر : من عمل الطالبة اعتماداً على بيانات جدول (4).

(¹) قانون تنظيم المباني رقم 38 لسنة 1993 وقد حدد ثلاث فئات الأولى 1.25 عرض الشارع ، الثانية مثل عرض الشارع 1.5 الثالثة 1.75 عرض الشارع ويجب ألا يزيد الارتفاع عن 30م. العدد السادس والأربعون أكتوبر 2016

2- مباني من 3 إلى 4 طوابق :

يتراوح ارتفاعها ما بين (4:3 طابق) ويمثل هذا المستوى أعلى نسبة من مباني المدينة إذ تبلغ 55.7% من جملة مبانيها ، ويرجع ارتفاع نسبة المباني متوسطة الارتفاع إلى قوانين البناء لا تسمح بارتفاع المباني لأكثر من مرة وربع عرض الشارع ، وذلك للحفاظ على القدر الملائم من الإضاءة والتهوية ، ونظرًا لأنّ متوسط الشارع في المدينة يبلغ 8م⁽¹⁾ إذا فمتوسط الارتفاع المناسب يتراوح ما بين 4:3 طوابق. وتتميّز مباني هذا المستوى بسمات لعلّ من أهمها: أن أغلبها متوسط العمر وتجمع بين الحالة المتوسطة والجيدة وبعضها فاخر خاصة الحديث منها وبعضها تمّ تشييده بنظام الحوائط الحاملة والآخر بنظام الأعمدة الخرسانية ، و يظهر تقارب الصورة التوزيعية لهذا المستوى في أحياء المدينة حيثُ تتراوح نسبتها ما بين 97.6% و 59.6% من جملة مباني الأحياء ، كما يلاحظ ارتفاع النسبة في أحياء المدينة القديمة مقارنة بالأحياء الأحدث منها (أحياء الأطراف).

3- مباني من 5 إلى 6 طوابق :

يضمّ هذا المستوى مباني يتراوح ارتفاعها ما بين (6:5 طوابق) ، ويشكل هذا المستوى نحو 21.1% من جملة مباني المدينة، ويرتبط هذا المستوى بالشوارع الأكثر اتساعاً، ويضمّ هذا المستوى مبانٍ غير سكنية مثل المدارس والمستشفيات وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، و الجامعات الخاصة ، وظهر من الدراسة الميدانية ارتباط هذا المستوى من الارتفاع بالمباني حديثة العمر التي شُيّدت بنظام الأعمدة والأسقف الخرسانية ويغلبُ عليها نمط العمارات.

والصورة التوزيعية لهذا المستوى من ارتفاعات المباني في مستوى الأحياء تتراوح نسبتها ما بين 45.9% : 7.7% من جملة مباني الأحياء، وتجدر الإشارة إلى

(1) مديرية الطرق والكباري بالجيزة مركز المعلومات.

أن ارتفاع نسبته في أحياء (مدينة الشيخ زايد وجنوب طريق الواحات وجنوب الأحياء السكنية) إلى كثافة الاستخدام في هذه الأحياء حيث تمثل جنوب طريق الواحات و جنوب الأحياء السكنية جزءاً كبيراً من مستويات الإسكان المتوسط والاقتصادي والقومي والذي يتجه للامتداد الرأسي لمواجهة الطلب، أما الشيخ زايد فامتداد شوارعها واتساع المساحة التي تشغلها الفيلات سمح بهذا المستوى من الارتفاع بعد تحديد بعض المجاورات فيها للإسكان المتوسط و الإقتصادي من قبل جهاز المدينة لموازنة التنوع في مستويات الإسكان فيه .

4- مباني أعلى من 6 طوابق :

يزيد ارتفاع مباني هذا المستوى عن 6 طوابق وقد يصل في بعض المباني إلى عشرة طابقاً، ويشكل هذا المستوى (0.65%) من جملة مباني المدينة ، وهذا التّمط قد بدأ ظهوره في المدينة نتيجة للتقسيمات الواسعة المتاحة في مناطق الامتداد العمراني الحديث ، وكذلك لارتفاع أسعار الأراضي بشكل دفع لضرورة الارتفاع الرأسي لتعويض هذا الارتفاع في الأسعار ، صورة (8).



صورة (8) توضح نموذج من العمارات التي تصل إلى أكثر من 6 طوابق في حي الشيخ زايد

تبين من الدراسة الميدانية ارتباط هذا المستوى من الارتفاع بنمط العمارات والتي تمّ تشييدها بنظام الأعمدة والأسقف الخرسانية ويزيد متوسط مساحة المبنى عن

التَّركيبُ العُمراني لمدينة السادس من أكتوبر وامتداداتها الحضرية مني سعد توفيق

300م2)، وتشير الصورة التوزيعية لهذا المستوى ، كما يلاحظ ارتفاع نسبته في حين فقط هما الشيخ زايد إذ يمثل 5.8% من جملة مباني الحي ، والتوسعات الشرقية إذ تمثل 0.1% ويرجع ذلك لأنَّ مناطق الامتداد العُمراني الحديثة في الحي تضم شوارع مخططة يزيدُ اتساعها عن 30م مما سمح بزيادة الارتفاع كما تضمُّ مناطق متميزة تشهد إقبالاً على السكن والاستخدامات الأخرى ،فضلاً عن تمتع حي الشيخ زايد بواجهة المدينة ومدخلها الشرقي، و وجود فرع للجامعات الحكومية به تتمثل في كلية الهندسة جامعة القاهرة وهذه إمكانيات تسمح بالامتداد الرأسي.

لوحظ انعدام نسبة هذا المستوى في باقي أحياء المدينة لاسيما الأحياء القديمة مقارنة بأحياء الأطراف ، وربما يرجع ذلك لأنَّ هذا المستوى لا يوجد إلا في هوامشها فقط.

ز. ملكية المبنى :

تنتشر في مدينة السادس من أكتوبر العديد من النظم الأيجارية هي الأيجار الجديد والمفروش والملك والمشارك والتملك وأنواع أخرى⁽¹⁾ وباستعراض الأرقام الواردة في ملحق (3) وشكل (7) يمكن تصنيف الوحدات السكنية تبعاً لملكية المبنى

(1) أيجار جديد :- هو نظام الأيجار محدد المدة ومحدد القيمة ويحق للمالك استرداد الوحدة بعد انتهاء المدة. الأراضي في المدينة.

أيجار مفروش :- هو نظام أيجار للوحدة بفرشها وهو محدد المدة يسترد المالك بعدها الوحدة.

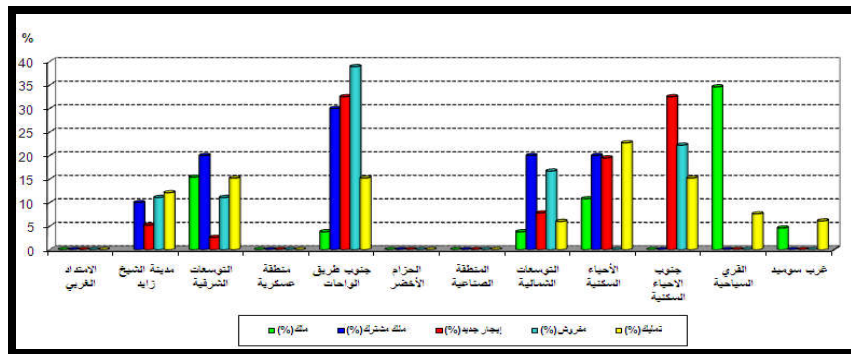
ملك :- أي امتلاك الأرض والوحدة.

ملك مشترك :- أي امتلاك بعض الأفراد قد يكونوا من أسرة واحدة للأرض والوحدات المقامة عليها وتمييز المنازل.

تمليك :- أي امتلاك وحدة سكنية ويكون له نسبة من مساحة الأرض تقسم تبعاً لعدد الوحدات بالمبنى.

1- وحدات مُوجرة:

يضمُّ هذا الشكل من النّظم الأيجاريه كل من (الأيجار الجديد - المفروش) ويمثُل 31.2% من جملة الوحدات السكنيّة داخل العيّنة الممثلة لأحياء المدينة ويعدُّ نظام الأيجار الجديد هو الأعلى بينها حيثُ يميّزُ 25.6% من جملة الوحدات السكنيّة وتركزت أعلى نسبة في هذا النظام في أحياء جنوب طريق الواحات , وجنوب الأحياء السكنيّة والأحياء السكنيّة حيثُ بلغت بالترتيب 32.5% , 32.5% و 19.5% من جملة الوحدات السكنيّة داخل العيّنة الممثلة لأحياء المدينة ويرجع ارتفاع نسبة الأيجار الجديد في هذه الأحياء لاستقبالهما النازحين من الحروب مثل سوريا والعراق وفلسطين ولبنان ,والطلاب الوافدين للدراسة بجامعة 6 أكتوبر وجامعة مصر للعلوم والتكنولوجيا سواء الوافدين من دول عربية أو محافظات نائية فيفضل الطلاب السكن بجوار الجامعة.



شكل (7) التوزيع النسبي للمباني بمدينة السادس من أكتوبر حسب ملكية المبنى
بالعيّنة عام 2015

أما النوع الآخر من الأيجار و هو الأيجار المفروش فنقل نسبته عن نظام الأيجار الجديد، وذلك لحدثة عهده من ناحية ولأنه يعبر عن شكل مؤقت من الإقامة وتشكّل

التّركيبُ العُمراني لمدينة السادس من أكتوبر وامتداداتها الحضرية منى سعد توفيق

نسبته نحو 5.6% من جملة الوحدات المؤجرة وترتفع نسبته في أحياء الأطراف وتكاد تخلو منها الأحياء القديمة وتجدر الإشارة إلى أن الأيجار المفروش يوجد في جنوب طريق الواحات حيثُ تصلُ إلى 38.9% من جملة الوحدات السكنية داخل العينة الممثلة لأحياء المدينة وفي جنوب الأحياء السكنية فتصل إلى 22.2% من جملة الوحدات السكنية داخل العينة الممثلة لأحياء المدينة.

2- الوحدات المملوكة:

تضمُ الفئةُ وحدات الملك الخاص والملك المشترك ، تُشكل أعلى نسبة من من أنماط ملكية المبنى بالمدينة ، إذ تصل إلى نحو 46.5% من إجمالي الوحدات السكنية داخل العينة ويرجع ارتفاع هذه النسبة لاستقبال المدينة للوافدين من المحافظات للاستيطان بها واقتناعهم بفوائد المنزل الملك الذي يؤمن المستقبل السكني لأولادهم .

وتشيرُ الصور التوزيعية لهذا الشكل من أشكال الحيابة للوحدات السكنية إلى ارتفاع نسبته في أحياء مثل الشيخ زايد (36.9%) والقرى السياحية (34.6%) وجنوب طريق الواحات (33.8%).

3- وحدات تملك:

بلغت نسبته 21.9% من جملة الوحدات السكنية داخل العينة الممثلة لأحياء المدينة ، ويرتبط هذا الشكل من أنواع الحيابة بنمط العمارات متعددة الطوابق ، وينتشرُ هذا النظام في مناطق الامتداد العُمراني الحديث في أحياء التوسعات الشرقية وجنوب طريق الواحات وجنوب الأحياء السكنية، ويفضل بعض السّكان هذا النظام خاصة مع انتهاء العمل بنظام الأيجار القديم في مناطق أخرى خارج المدينة ، وهم في

الوقت ذاته غير مقتنعين بالأيجار المحدد المدة حيثُ يرون فيه استنزافاً لمُدخراتهم .
ولذلك يلجئون لنظام التملك من أجل الرياح السريع ، ولعلَّ انخفاض نسبته مقارنة
بأنواع الحياة الأخرى يرجع لارتفاع أسعاره وقد بينت الدراسة الميدانية وجود عمارات
خالية وجاهزة للسكن ، ولكن ارتفاع ثمن الوحدات يحول دون الاستفادة منها ، وقد
يلجأ بعض الملاك إلى تأجيرها بنظام المدة المحددة (الأيجار الجديد) للاستفادة منها.

ويتباين توزيع هذا الشكل من أنواع الحياة بين أحياء المدينة حيثُ ارتفعت
نسبته في حي الأحياء السكنية ويتواجد بنسب متوسطة في باقي الأحياء ثم ينخفض
في حي المنطقة الصناعية وذلك لارتفاع سعر المتر بشكل مبالغ فيه في هذا الحي إذ
يصل إلى 10000 جنيه/ للمتر مما أدى إلى عزوف المستثمرين الصغار عن التملك
فيه .

ح . خطة وشكل النمو العمراني :

يقصدُ بالخطة Plan وأحياناً Lay -Out بأنها خريطة المحلة العمرانية التي
يظهر فيها بوضوح صورة النمط الهندسي لشبكة الطرق الرئيسية والفرعية، والذي يقسم
هيكلاً وكتلتها إلى قطع مساحية منفصلة على هيئة قطاعات هندسية التنظيم⁽¹⁾
تمارس المدينة نشاطها في إطار خطتها Town Plane التي نمت مع الزمن،
ولدراسة الخطة ينبغي أن نفرق بين المدن التي نمت نموًا طبيعيًا بغير نظام
Unplanned وتلك التي أنشئت في خطة موضوعة Planned⁽²⁾.

(1) Stamp, D., Applied Geography. Penguin Book, London ,1961.,p.238

(2) عبد الفتاح محمد وهيب، جغرافية العمران، منشأة المعارف الإسكندرية، 1975، ص 139

هذا ويميز مخططو المدن في العصر الحديث بين ثلاثة أنماط رئيسية يمكن أن تكون نماذج لإنشاء المدن الجديدة أو لتعديل المدن بالفعل⁽¹⁾، كما ظهرت خطط ثانوية أخرى نتيجة لإدخال تعديلات على الأنماط الرئيسية لكي تتناسب مع العوامل الموضوعية الطبيعية وما يتعلق بها كالتضاريس ودرجة الانحدار بالإضافة إلى التطورات التكنولوجية الحديثة⁽²⁾.

وبالنظر إلى خريطة مدينة السادس من أكتوبر الخاصة بالطرق بها يتضح أن المدينة عبارة عن خليط من الأنسجة العمرانية المختلفة وذلك على مر فترات الزمنية المختلفة ، خريطة (4) وفيما يلي شرح لهذه الأنمطة المختلفة ومحتوياتها:

يظهر في منطقة القلب العُمراني القديم بالمدينة النمط الشريطي ، فيتوسط قلب المدينة القديم (منطقة الأحياء السكنية الأصلية من الحي الأول، وحتى الثاني عشر) محور خدمي ممتد من الشرق إلى الغرب حيثُ يحيطُ بهذا الكيان المنتظم طريقان موازيان مستطيلان الشكل :أحدهما يتخلل الكتلة العُمرانية القديمة ليمر بالأحياء (محور التحرير) والآخر يعمل على تحديد النواة القديمة ولكل نقطة يمرُ بها هذا الطريق اسم خاص، حيثُ يسمى الضلع الشرقي والشمالي و الغربي، منة شارع المستقبل وجنوبه شارع السلام. هذا ولا يقتصر هذا النمط على منطقة القلب فقط بل يوجد متداخل في بقية الأحياء مع أنماط أخرى .

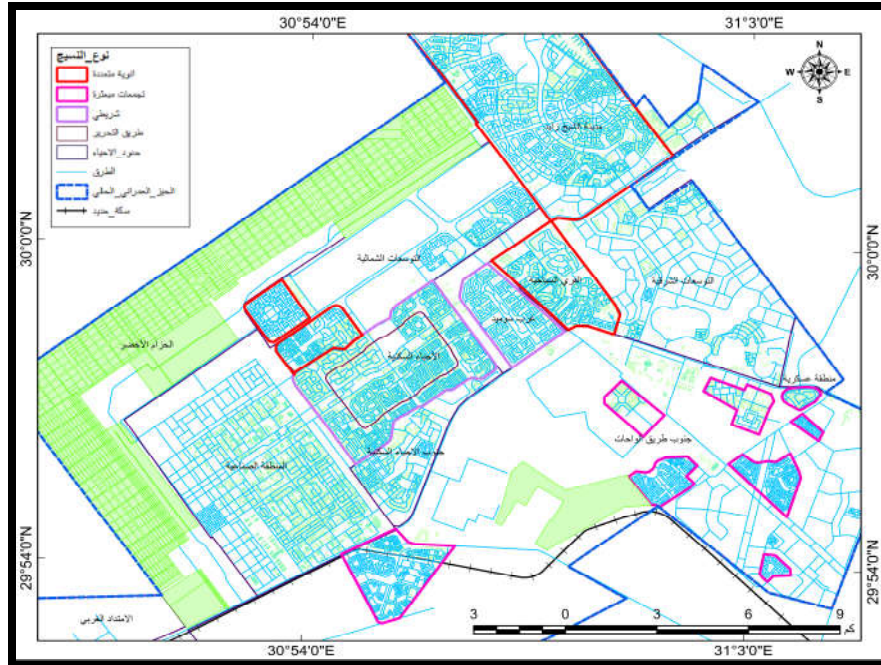
كما يتأثر نمو العُمران في هذا النمط بمحور طولي، أو عرضي أو طريق رئيسي وتنتشر المنطقة المبنية على جانبية ،وتبدو فيه البلوكات السكنية على شكل أشُرطة متوازية⁽³⁾، وهذا النظام من الخطط يفرضه على المدينة موقعها على طول طريق الواحات، ومحور 26 يوليو وهو بمثابة الشريان الذي يؤدي إلى الطريق الدائري

(1) فتحي محمد أبو عيانه، مرجع سبق ذكره، 1999، ص ص 161-162.

(2) أشرف على عبده، مرجع سبق ذكره، رسالة ماجستير. 1994، ص 235.

(3) أحمد على إسماعيل، مرجع سبق ذكره، 1988، ص 372.

حول إقليم القاهرة الكبرى ويربط الجيزة و القاهرة الكبرى بقلب المدينة القديم عن طريق محور التحرير، فعلى هذا الأساس تمّ اختيار محور التحرير ليتوسط مدينة السادس من أكتوبر، و يربطها بإقليم القاهرة الكبرى، فيأخذ قلب المدينة القديم شكل شريطي منتظم نوعاً ما، حيثُ تعدُّ الطرق والمحاور الرئيسية بمثابة وعاءٍ تجميعي للشبكة الفرعية الداخلية للمجاورة⁽¹⁾، وتمثل الأحياء السكنية الأصلية وحي غرب سوميد مثال حي على ذلك حيثُ أن كليهما محاط بطريق الواحات جنوباً وامتداد محور 26 يوليو الفاصل بينهما حيثُ أنه يمثل مدخل المدينة الرئيسي شرقاً.



خريطة (4) أنماط النسيج العمراني في مدينة السادس من أكتوبر عام 2015
المصدر : من عمل الطالبة اعتماداً على مرئية فضائية للقمر الصناعي 8 LANDSAT ,
2015 .

(1) أشرف عبده، مرجع سبق ذكره، رسالة دكتوراه، 2001، ص 238.

التّركيبُ العُمراني لمدينة السادس من أكتوبر وامتداداتها الحضريّة منى سعد توفيق

يظهرُ نمط آخر من الأنسجة العُمرانية في المدينة ألا وهو: الأنوية المتعددة , وتعدُّ أحياء الشيخ زايد والتوسعت الشرقية والشمالية و القرى السياحية مثال حي على ذلك ,حيثُ يتركز مركز حي أو خدمي في وسط المدينة، و تنتشر الوحدات حوله في هيئة أنوية متعددة وأيضًا لا يقتصر هذا النمط في هذه الأحياء فقط بل توجد أنماط أخرى متداخلة معه ,ولكن النسيج العُمراني الغالب فيهم هو الأنوية المتعددة.

يظهر نمط ثالث من أنماط النسيج العُمراني في المدينة: وهو التجمعات المبعثرة جنوب طريق الواحات , فتبدو بلا ترابط عِضوي متناغم أو متكامل ولكل منها تخطيطها المنفصل مما يظهر المدينة في النهاية بأنها عبارة عن مجموعة من المدن الصغيرة المتجاورة و المتقاربة في الحجم لكنها مختلفة فيما بينها في النسيج العُمراني و توزيع استعمالات الأراضي و في أنماط الإسكان أيضًا.

مما سبق يتضح أن هناك مجموعة من العوامل الجغرافية التي عملت على تحديد الأنماط المتعددة المكونة لخطة منطقة الدراسة ويمكن تحديد هذه العوامل فيما يلي:

▪ **لموقع مدينة السادس من أكتوبر الملاصق للجيزة و القاهرة الكبرى أثر كبير في عدم إمكانية تخطيط المدينة بشكل تقني حيثُ ظهر النمط الشريطي لخطة المدينة ليتناسب والمسافة الفاصلة بين إقليم القاهرة الكبرى و المدينة من جهة والطرق الإقليمية الجاذبة لتيارات الهجرة من المحافظات من جهة أخرى.**

▪ **توجهات السّكان من رغبة في الخروج من القاهرة الكبرى بازديادها و تلوثها ووضائها وتكدس المباني فيها مما نتج عنه ظهور نمط جديد من أنماط النسيج العُمراني بالمدينة وهو الأنوية المتعددة التي تحوي نمط جديد من أنماط الإسكان وهو التجمعات السكنية المغلقة (الكمباوند) التي تكفل الهدوء وتراص المباني بجانب بعضها البعض بمساحات خضراء فاصلة منتظمة ويتضح مما سبق: أن هذا النمط يسكنه فئة الدخول المرتفعة بينما يقبل السّكان الشباب حديثي الزواج**

فئة الدخل المنخفضة والمتوسطة على الوحدات صغيرة المساحة المنتشرة في التجمعات المبعثرة في جنوب طريق الواحات .

- كذلك تعد شبكة الطرق من الضوابط الهامة جداً والمحددة لعملية البناء وبالتالي شكل خطة أي مدينة وهذا يظهر بوضوح بين في منطقة الدراسة حيثُ الخطة الشريطية على طول طريقا 26 يوليو وطريق الواحات.

قائمة المراجع :

1. فتحي محمد أبو عيانه ، جغرافية العمران دراسة تحليلية للقرية والمدينة، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1999.
2. أحمد حسن إبراهيم، الاستخدام السكنى في مدينة العين، أنماطه والعوامل المؤثرة فيه، المجلة الجغرافية العربية ، العدد السابع والعشرون ، 1995.
3. أحمد على إسماعيل ، دراسات في جغرافية المدن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، القاهرة ، 1988.
4. أحمد على إسماعيل، دراسات في جغرافية المدن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الرابعة، 1988.
5. أشرف عبده، المناطق المتدهورة في مدينة الجيزة ، دراسة في جغرافية العمران ، رسالة دكتوراه، كلية الآداب ، جامعة القاهرة ، 2001.
6. أشرف علي عبده ، ضاحية المعادى دراسة في جغرافية العمران ، رسالة ماجستير غير منشورة ، مقدمة لكلية الآداب جامعة القاهرة ، 1994 .
7. رويده محمد رضا ، الإسكان والتجديد العمراني - توفيق عمليات الارتقاء

التَّرْكيبُ العُمراني لمدينة السادس من أكتوبر وامتداداتها الحضرية منى سعد توفيق

- الحضرى للمناطق السكنية - مع ذكر خاص للقاهرة الكبرى ، رسالة دكتوراه غير منشورة ، جامعة القاهرة ، كلية الهندسة ، 1993 .
8. صلاح الدين الشامي، الجغرافيا دعامة التخطيط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1971.
9. عبد الفتاح محمد وهيب، جغرافية العمران، منشأة المعارف الإسكندرية، 1975.
10. محمد شحاتة درويش ، استعمالات الأراضي فى المدينة المصرية ، دراسة فى خصائص التوزيع المكانى وآليات التطور فى النصف الثانى من القرن العشرين ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة 1998 .
11. مديرية الطرق والكباري بالجيزة مركز المعلومات.
12. الهيئة العامة للتخطيط العُمراني ، التخطيط الهيكلى العام لمدينة السادس من أكتوبر ، التقرير الثالث ، 1980.
13. Brunhes, J., Human Geography, Chicago, 952, p.74 ⁽¹⁾
14. Carter , H., The Study Of Urban Geography ,Edward Amold,London,1972.
15. Stamp, D.,Applied Geography. Penguin Book, London ,1961.