



## أثر نمو التجمعات المغلقة على الهيكل العمراني للمدن الجديدة السكنية - دراسة حالة مدينة الشيخ زايد

### Impact of the Gated Communities Growth on the urban structure of Residential new cities

### Sheikh Zayed City as a case study

Ayman Hamza Thabet and Abeer M. Galal

#### KEYWORDS:

*Gated Communities, New cities, Urban Structure*

**Abstract**— The paper focuses on monitoring the urban transformations in Sheikh Zayed City as a result of the expansion of gated communities. Sheikh Zayed City is considered as one of the most important examples that can be studied as a residential new city. The master plan has been modified many times to meet the demand of the high social classes housing. Most of the city land plots have been allocated for gated communities, which impacted on the city's urban. The paper concluded, through the field study of Sheikh Zayed City, how to deal with the urban structure of the city, with the presence of gated communities that became a reality in the new cities, so that it becomes a homogenous component in the urban tissue of the city, to reduce the negative impacts on new cities' urban structure.

العمرانية لهذه المدن، وازدياد ارتفاع معدلات مستويات الدخل في بعض شرائح المجتمع بدأت سياسات الإسكان في التوجه نحو الاستثمار العقاري .

#### أهمية البحث (المشكلة البحثية):

أدت الزيادة في إنشاء التجمعات المغلقة داخل المدن الجديدة والتي وصلت نسبتها في بعض المدن إلى ما يقرب من نصف مساحتها، إلى تغيير الأهداف الموضوعية لهذه المدن عند إنشائها، بل وإلى تغيير المخطط الأصلي لها، مما أدى إلى بعض التأثيرات السلبية على الهيكل العمراني لهذه المدن .

#### الهدف:

يهدف البحث إلى رصد التحولات والآثار العمرانية المترتبة على إثمار التجمعات المغلقة بالمدن الجديدة ذات الطابع السكني، وتركز هذه الدراسة على أكثر المحاور العمرانية تأثراً بهذه التغيرات وهي (استعمالات الأراضي بالمدينة وتغيرها - مستويات الإسكان بالمدينة ودلالاتها عمرانياً - شبكات الطرق والحركة).

#### دراسة الحالة :

تعتبر مدينة الشيخ زايد كدراسة حالة مثلاً قوياً للتجمعات المغلقة يعبر عن ظاهرة عامة بالمدن الجديدة ذات الطابع السكني.

#### منهجية البحث:

اعتمد البحث على منهجين:

الأول وصفية تحليلية (DESCRIPTIVE ANALYTICAL APPROACH) حيث تم تجميع بيانات عن عمران مدينة الشيخ زايد من عدة جهات حكومية معتمدة

الملخص العربي:- تركز الورقة البحثية على رصد التحولات العمرانية بمدينة الشيخ زايد نتيجة لإنتشار التجمعات المغلقة بها. حيث تعتبر مدينة الشيخ زايد من أهم الأمثلة التي يمكن دراستها كمدينة جديدة ذات طابع سكني حدث للمخطط الموضوع لها عدة تعديلات لمواكبة الطلب على السكنى بهذه المدينة من الطبقات الاجتماعية ذات الدخل العالية، فأصبحت معظم الأراضي بهذه المدينة مخصصة للتجمعات الخاصة المغلقة مما أثر ذلك على الهيكل العمراني للمدينة.

تخلص الورقة البحثية من خلال الدراسة الميدانية لمدينة الشيخ زايد إلى كيفية التعامل العمراني السليم مع ظاهرة التجمعات المغلقة التي أصبحت أمراً واقعاً في المدن الجديدة، حتى تصبح عنصراً متجانساً بالنسيج العمراني للمدينة الجديدة فيقلل من التأثير السلبي على عمران المدينة بشكل عام.

Received: 3 September, 2017 - revised: 30 October, 2017 - accepted: 26 March 2018

Ayman Hamza Thabet, Assistant Professor, Housing & Building National Research Center, (e-mail: aymanhmza@yahoo.com).

Abeer M. Galal, Researcher (Urban & Regional Planner), Housing & Building National Research Center, (e-mail: abeer\_galal@hotmail.com).

#### 1. مقدمة

شهد قطاع الإسكان بالمدن الجديدة المحيطة بمدينة القاهرة ظهور التجمعات العمرانية المغلقة على خلفية التحولات الاقتصادية للمجتمع التي انعكست على البيئة

مستويات الدخول في بعض شرائح المجتمع بدأت سياسات الإسكان في التوجه نحو الاستثمار العقاري وانتشرت التجمعات المغلقة وبالتحديد في المدن ذات الطابع السكني حيث يفضل المستثمرون إقامة مثل هذه التجمعات داخل المدن ذات الطابع السكني حتى وصلت في بعض الأحيان إلى ما يقارب من نصف مساحة المدينة (43% من إجمالي مساحة مدينة الشيخ زايد، 46.2% من إجمالي مساحة القاهرة الجديدة، 9.3% من إجمالي مساحة مدينة الشروق). [8]

### 5. مدينة الشيخ زايد - كدراسة حالة

أنشئت مدينة الشيخ زايد عام 1995 بمنحة من صندوق أبوظبي للتنمية (منحة الشيخ زايد)، بقرار رئيس الجمهورية رقم (325) لعام 1995. تقع المدينة بالمنطقة الواقعة بين طريق القاهرة- الإسكندرية الصحراوي ومدينة 6 أكتوبر وتطل على محور 26 يوليو وتبعد زايد عن وسط القاهرة حوالي 38 كم، شكل (1). وكان مخطط المدينة منذ البداية مخصصا لإسكان محدودى الدخل من المنحة المقدمة من الشيخ زايد .

وقد تم تخطيط المدينة في البداية لتستوعب 250 ألف نسمة من الزيادة السكانية المتوقعة بإقليم القاهرة الكبرى. وتتكون المدينة من 17 حيا سكنيا تشمل على 80 مجاورة سكنية، كما تشمل على 2 مركز خدمي و3 مناطق للخدمات الإقليمية والمرافق العامة. [8]



شكل (1) موقع مدينة الشيخ زايد بالنسبة لمدينتي القاهرة و6 أكتوبر

#### 5.1 أسباب اختيار مدينة الشيخ زايد للدراسة

تم اختيار مدينة الشيخ زايد لعدة أسباب منها:

- تركز التجمعات المغلقة بالمدينة (43% من إجمالي مساحة مدينة الشيخ زايد) وهو ما جعلها مثالا قويا للتأثير السلبي للتجمعات المغلقة على النسيج العمراني الأصلي للمدينة.
- مثال جيد للدراسة نظرا للتعدلات المتعددة لمخطط المدينة (دون تخطيط مسبق) لتلبية متطلبات السوق العقاري.
- صغر مساحتها يسهل دراستها كعينة متكاملة ممثل فيها جميع أنماط التجمعات الخاصة.

#### 5.2 مراحل تطور مخطط المدينة

مرت المدينة بثلاث مراحل للتطور : شكل (2)

- **المرحلة الأولى عام 1995:** - تم التخطيط للتجمع العمراني الجديد والواقع ضمن حرم مدينة 6 أكتوبر حيث يضم التجمع كئلتين عمرانيتين أ ، ب (يطلق عليه تجمع الشيخ زايد). ويعتبر كل من جزئي التجمع الجديد تجمعا قائما بذاته من حيث توفير فرص السكن والخدمات لكافة سكانه فضلا عن توفير فرص العمل لما لا يقل عن 80% بالتجمع ضمن المناطق الصناعية والحرفية والخدمية به. وقد تم تخطيط المدينة باعتبارها إحدى التجمعات العشرة الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى (التجمع السادس )، بغرض توفير وحدات سكنية لمنخفضي الدخل إلى جانب بعض المناطق الصناعية، بالإضافة إلى الحزام الأخضر. وقد خططت الكتلة العمرانية لتستوعب 250 ألف نسمة من الزيادة السكانية المتوقعة بإقليم القاهرة الكبرى. [9]

- **المرحلة الثانية عام 1998:** - صدر قرار جمهوري عام 1998 بضم التجمعين وما بينهما فأصبح إجمالي مساحة الكتلة العمرانية للمدينة 9524 فدانا، يمثل الاستعمال السكني حوالي 72% من المساحة الإجمالية.

ثم تنظيها وتحليلها .

**والثاني المنهج الميداني (FIELD APPROACH)** حيث تم تحليل نتائج الرصد الميداني ورصد جميع التجمعات السكنية المغلقة بمدينة الشيخ زايد وذلك باستخدام G.I. S برنامج (نظم المعلومات الجغرافية) لتحليل البيانات التي تم رصدها ميدانيا مع الاستعانة بالصور الفضائية لخريطة منطقته الدراسة من برنامج GOOGLE EARTH، كما تم رصد وتوقيع بعض التجمعات على الخرائط وهي التجمعات الحديثة المضافة إلى مخطط المدينة وغير المرصودة أو الموقعة على الخرائط من قبل. مع الاستعانة بخدمة التطور التاريخي (HISTORICAL IMAGERY) الموجودة بالبرنامج وذلك من خلال الدراسة الميدانية التي قام بها الباحثان بالاشتراك فيها كعضو رئيسي في الفريق البحثي وفريق العمل الميداني بمشروع بحثي قومي بالمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، بعنوان "مستقبل التجمعات العمرانية المغلقة في مصر".

وهذه الدراسة الميدانية ترصد ظاهرة التجمعات المغلقة التي أصبحت واقعا عمرانيا بمصر، وهي دراسة مكملتها لما قام به الباحث من دراسات سبق نشرها عن هذه الظاهرة عالميا في كل من الولايات المتحدة وكندا وأمريكا اللاتينية وأوروبا الغربية والشرقية والمقارنة بينها.

**النتائج المتوقعة من البحث:** ينتهي البحث إلى عدة توصيات تتحدث عن:

- صياغة أساليب الحد من الآثار السلبية لظاهرة إنتشار التجمعات المغلقة على الهيكل العمراني للمدن الجديدة.
- الأسس التي يجب مراعاتها قبل تخصيص الأراضي للاستثمار العقاري بهذه المدن.
- طريقة التعامل العمراني السليم مع التجمعات المغلقة، لتصبح عنصرا متجانسا بالنسيج العمراني بالمدن الجديدة.

### 2. مفاهيم وتعريفات واردة بالبحث

**التجمعات المغلقة:** هي تجمعات سكنية محاطة بأسوار قد تكون حوائط خرسانية أو أسوار حديدية ولها مداخل مؤمنة بهدف توفير الحماية والخصوصية ويمتلكها القطاع الخاص، ويختص البحث بالتجمعات الموجودة بالمدن الجديدة بمصر. [1]

### 3. دراسات سابقة حول التجمعات المغلقة بشكل عام

أصبحت ظاهرة التجمعات المغلقة واقع عمراني يفرض نفسه على المجتمع المصري، وقد أشارت دراسات سابقة إلى أن هذه الظاهرة انتقلت نتيجة للتأثر بفكر العولمة الذي جعل التوجهات الفكرية تنتشر في مختلف أنحاء العالم في نفس الوقت، فقد بدأت هذه الفكرة في الولايات المتحدة الأمريكية في السبعينات من القرن العشرين بسبب زيادة معدلات الجريمة في المدن، ثم انتقلت الفكرة إلى كندا نتيجة لنجاحها في أمريكا رغم عدم احتياجها لهذا النمط من الإسكان. [2]، [3] وتزامن ذلك مع وقوع عدة أحداث في العالم وأوروبا خاصة مما أدى إلى انتقال الفكرة إلى أوروبا الغربية أولا ثم لحقتها أوروبا الشرقية مع سقوط الفكر الاشتراكي، بهدف البحث عن التميز الاجتماعي والتشبه بنمط الحياة الأمريكية بالإضافة إلى ازدهار المدن وعدم قدرتها على إتاحة مناطق جديدة للتطوير العمراني داخلها. [4]، [5]

وتأثر المجتمع المصري بهذه الفكرة وخاصة مع ارتفاع مستوى الدخل لبعض الطبقات في التسعينات وظهور المدن الجديدة على أطراف القاهرة الكبرى مثل مدينة 6 أكتوبر، حيث بدأ إنتشار التجمعات المغلقة بها، خاصة مع تشجيع الدولة للقطاع الخاص والسماح له بالاستثمار والتملك في المدن الجديدة وبالأخص المدن الجديدة ذات الطابع السكني. [6]

### 4. المدن الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى

يهدف إنشاء المدن الجديدة في مصر- خاصة حول إقليم القاهرة الكبرى لتحقيق بعض أهداف استراتيجية الدولة التنموية، وحلا لبعض المشكلات العمرانية التي نتجت عن الزيادة السريعة في أعداد السكان بالإضافة إلي التركيز العمراني والسكاني الشديدين في المناطق الحضرية، فتم إنشاء عشرة تجمعات سكنية حول إقليم القاهرة الكبرى تحولت بعضها إلى مدن جديدة، منها مدن ذات طابع سكني فقط مدينة الشيخ زايد والقاهرة الجديدة ومدينة الشروق [7] ومع ازدياد ارتفاع

## 6. البيئة العمرانية بمدينة الشيخ زايد

تناول البحث دراسة البيئة العمرانية من خلال المحاور التالية بالدراسة الميدانية:

- استعمالات الأراضي بالمدينة وتغيرها.
- مستويات الإسكان بالمدينة ودلالاتها عمرانيا.
- شبكات الطرق والحركة.

### 6.1 استعمالات الأراضي بالمدينة وتغيرها (المساحات ومواقع الأنشطة):

تقوم دراسة استعمالات الأراضي بمدينة الشيخ زايد على بعدين:

**البعد الأول:** دراسة تغير مساحات استعمالات الأراضي بين ما كان مخطط له ومفارنته بالوضع الراهن.

**البعد الثاني:** دراسة تغير مواقع الأنشطة والخدمات من خلال الدراسة الميدانية ومقارنة الوضع الراهن بالمخطط الموضوع.

#### البعد الأول: تغير المساحات:

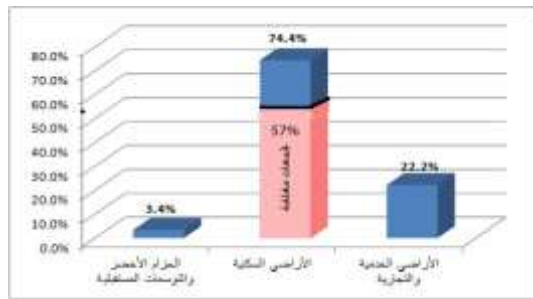
بلغت مساحة النشاط السكني بالمدينة 7.7 الف فدان حسب بيانات مجلس مدينة الشيخ زايد عام 2011 (جدول 1)، وهو ما يمثل نسبة 75% تقريبا من مساحة المدينة مما ساهم في إقبال المستثمرين على بناء المجتمعات الخاصة المغلقة بها. بينما بلغت نسبة الأنشطة الخدمية والتجارية بالمدينة 22.2% من إجمالي مساحة المدينة [10]. ويوضح شكل (3) نسب استعمالات الأراضي بالمدينة.

جدول (1)

استعمالات الأراضي بمدينة الشيخ زايد بالآلاف فدان

المساحة	البيان
10.35	المساحة الإجمالية
0.35	الحزام الأخضر والتوسعات المستقبلية
10.0	الكتلة العمرانية
7.7	الأراضي السكنية
0.0	الأراضي الصناعية
2.3	الأراضي الخدمية والتجارية

المصدر: مركز المعلومات بجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد التابع لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، 2011



شكل (3) نسب استعمالات الأراضي بمدينة الشيخ زايد 2011

أثبتت الرصد الميداني وتحليل البيانات ما يلي:

نسبة التجمعات المغلقة تمثل حوالي 43% من إجمالي مساحة المدينة، وقد بلغت مساحتها 4434.5 فدان ويبلغ عددها 50 تجمعا مغلقا كما يتضح بالشكل (4)، مما يعني أن حوالي 57% من الاستعمالات السكنية بالمدينة هي تجمعات مغلقة أي أكثر من نصف الاستعمال السكني. ويمكن القول بأنها أصبحت مدينة للتجمعات المغلقة وذلك يفرض واقعا جديدا على طبيعة تخطيط المدن السكنية الجديدة حيث أصبحت تتكون من مجموعة من التجمعات المغلقة بدلا من الأحياء.

- نصيب الفرد من المسطحات الخضراء بالمدينة 18.94م<sup>2</sup>/فرد وهو يعتبر معدلا مرتفعا مقارنة بالحد الأدنى لنصيب الفرد من المسطحات الخضراء بالمدن الجديدة وهو 15م<sup>2</sup>/فرد.

البعد الثاني: تغير مواقع الأنشطة

- المرحلة الثالثة عام 2003: صدر قرار جمهوري عام 2003، بإضافة قطعة من الأرض لحدود المدينة من الجهة الغربية لتوفير مساحة إضافية للاستعمال السكني لتبلغ إجمالي مساحة المدينة نحو 10.3 ألف فدان، بمساحة 7500 فدانا للإستخدام السكني. وقد تغير المخطط العام للمدينة حيث تم تخصيص أجزاء كبيرة من الأراضي العامة من قبل الحكومة للقطاع الخاص وذلك بغرض التنمية العقارية.

- عام 2009: تم ضم مدينة الشيخ زايد إلى الحدود الإدارية لمدينة 6 أكتوبر بقرار جمهوري رقم 89 لسنة 2009

- الوضع الراهن عام (2011-2013): تم رصد إنتشار كبير للتجمعات المغلقة بالمدينة من خلال الرفع الميداني الذي قام به فريق العمل فبلغت نسبة هذه التجمعات 43% من إجمالي مساحة المدينة.



شكل (2) مراحل تطور مخطط مدينة الشيخ زايد

ويتضح من مراحل تطور المخطط ما يلي:

- كان مخططا لهذه المدينة أن تكون عدة مجاورات سكنية بها أنماط مختلفة من الإسكان مجمعة على مركز المدينة الرئيسي الذي يصل المدينة ببعضها موزع عليه بعض الخدمات المركزية بالإضافة إلى الخدمات الموجودة بمراكز الأحياء. ولكن بعد تطور المخطط وتخصيص بعض الأراضي للاستثمار العقاري أصبحت المدينة عبارة عن تجمعات سكنية مغلقة وغير مغلقة متجاورة لا يربط بينها خدمات أو أنشطة أخرى.

- تم تخصيص أجزاء كبيرة من الأراضي العامة الحكومية للقطاع الخاص وذلك لإستيعاب إقبال المستثمرين عليها بغرض التنمية العقارية حيث ساعد قرب المدينة من الكتلة العمرانية لمدينة القاهرة ( خاصة أحياء الدقي والمهندسين والزمالك ) على الإنتقال إلى مدينة الشيخ زايد، حيث تزامن ذلك مع زيادة الطلب على السكن في هذه المدينة مع رواج فكرة التجمعات السكنية المغلقة لدى الطبقات الاجتماعية القادرة اقتصاديا. [8]

وحسب بيانات مجلس مدينة الشيخ زايد عام 2011 كما يوضح جدول (2) عدد الوحدات السكنية المنفذة داخل المدينة والتابعة لهيئات حكومية وكذلك الوحدات السكنية المنفذة داخل المدينة بمعرفة الأفراد والمستثمرين، وقد تم استخدام عدد الوحدات وليس مساحة الأرض المتاحة لكل مستوى لأن عدد الوحدات يعطى مؤشرا قويا إلى عدد المستفيدين من السكان من كل نمط. [8]

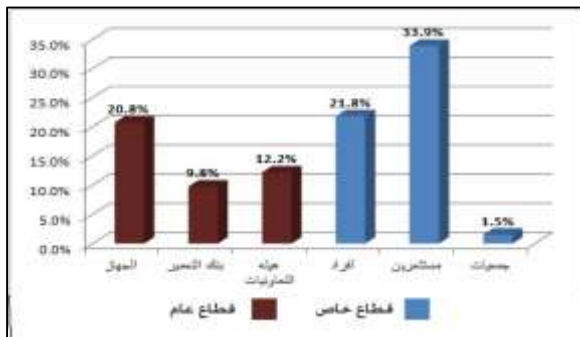
جدول (2)

الوحدات السكنية المنفذة داخل المدينة والتابعة للجهات الحكومية والأفراد والمستثمرين		نسبة مستويات الإسكان %		إجمالي الوحدات		مجموعات		مستثمرين		أفراد		هيئة التعاونيات		بنك التعمير		الجهاز		مستوى الإسكان	
65.2	اقتصادي	18.2	13452	0	0	0	0	5132	5220	3100	0	0	0	0	420	0	4605	0	4848
	مطور	0.6	420	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	شباب	6.2	4605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	قومي	16.2	11956	0	7108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	متوسط	24.0	17750	96	0	9811	3888	2000	1955	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34.8	فوق متوسط	23.8	17588	0	11816	5772	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	حر	1.7	1284	0	1284	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	حدائق	0.6	418	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	فيلات	8.7	6447	1035	4850	562	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	إجمالي	100	73920	1131	25058	16145	9020	7220	15346										

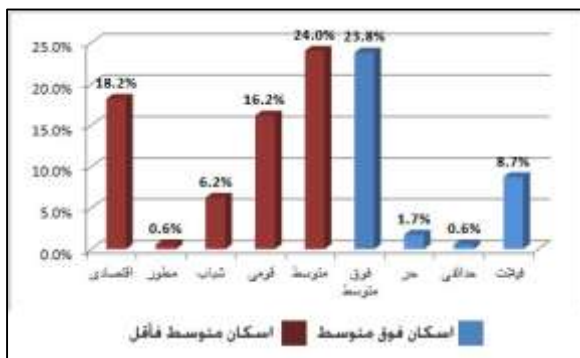
المصدر: مركز المعلومات بجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد التابع لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، 2011

من الجدول نستنتج ما يلي:

أ- إجمالي مجموع عدد الوحدات السكنية المنفذة بالمدينة حتى عام 2011 هو 73920 وحدة، قام جهاز المدينة وبنك التعمير وهيئة التعاونيات بتنفيذ 42.7% منها، بينما قام الأفراد والمستثمرين والجمعيات بتنفيذ 57.3% من إجمالي الوحدات بالمدينة كما يوضح شكل (6).



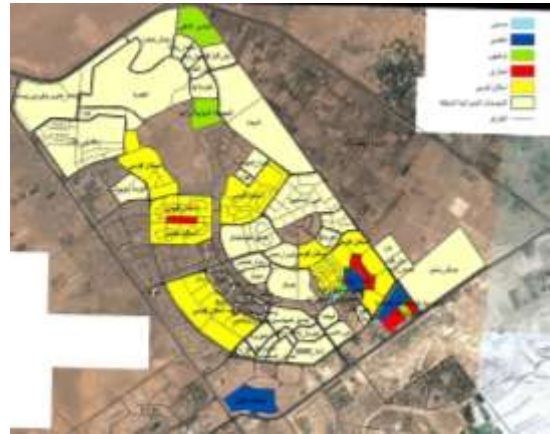
شكل (7) نسب الوحدات السكنية المنفذة داخل المدينة والتابعة للجهات الحكومية والأفراد والمستثمرين



شكل (8) نسب الوحدات السكنية المنفذة داخل المدينة والتابعة للجهات الحكومية والأفراد والمستثمرين

- بلغت نسبة الوحدات السكنية المخصصة للإسكان الإقتصادي حتى المتوسط 65.2%، بينما بلغت نسبة الوحدات السكنية المخصصة للإسكان من فوق المتوسط حتى الفيلات 34.8%. شكل (7).

وبتحليل البيانات الواردة بجدول (2) نلاحظ أن الجهات الحكومية تقوم بتنفيذ 65% من عدد الوحدات السكنية الموجهة للفئات الأقل دخلا في حوالي 40% من المساح المخصص للإسكان، في حين استحوذ الإسكان الفاخر وفوق المتوسط



شكل (4) استعمالات الأراضي بمدينة الشيخ زايد 2013

حدث تغيير لبعض استعمالات الأراضي بالمدينة مثل:

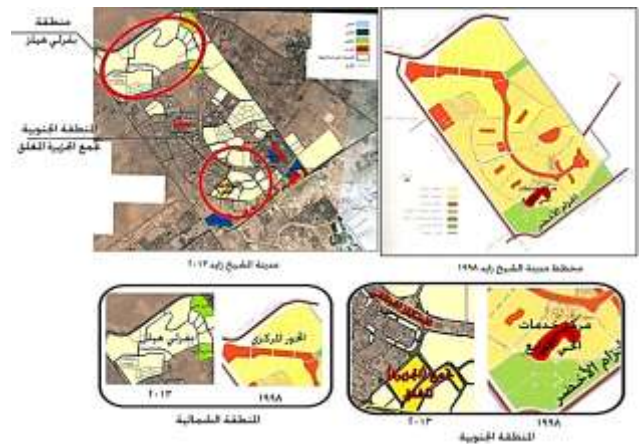
أ. تحول الحزام الأخضر (بمخطط 1998) إلى شريط خدمات الإقليمية (محور كرزبي ووتر)، ويحتوي هذا الشريط على خدمات تعليمية (جامعة القاهرة وجامعة النيل ومدينة زويل) وخدمات ترفيهية (كرزبي ووتر) وخدمات تجارية (هايبير وان).

ب. تحولت بعض مراكز خدمات الأحياء إلى مناطق سكنية ودخلت بعضها ضمن أسوار التجمعات المغلقة، كما حدث لمنطقة خدمات الحي الرابع حيث دخلت ضمن التجمع العمراني المغلق الجزيرة. [11]

ج. تغيرات محور الخدمات المركزي:

\* تم تخصيص جزء من المحور المركزي للإسكان السكني كما يظهر بالشكل (5) في الإسكان الحدائقي.

\* تم تخصيص كامل الأراضي الشمالية بالمدينة للإسكان الفاخر (بفرلي هيلز) ومعه تم قطع محور الخدمات المركزي، والذي كان مخطط استمراره حتى نهاية المدينة. كما يظهر بالشكل (5)



شكل (5) تغير استعمالات الأراضي بمدينة الشيخ زايد

المصدر: تحليل الباحثين استنادا إلى 1- برنامج Google Earth. 2- الدراسة الميدانية مشروع البحث القومي "مستقبل التجمعات العمرانية المغلقة في مصر" الأبعاد العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية للتنمية، المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، معهد بحوث العمارة والإسكان، الجزء الأول، 2011-2012

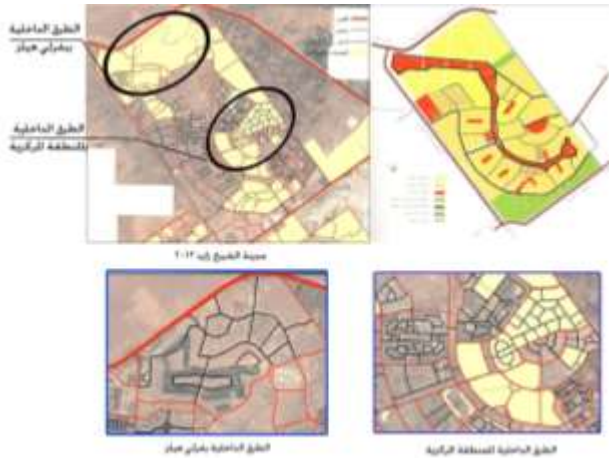
## 6.2 الإسكان

### مستويات الإسكان

تغيرت أنماط ومستويات الإسكان المستهدفة مع تطور المخطط كما سبق وأن ذكرنا، فمخطط عام 1995 كان يستهدف توفير وحدات سكنية لمحدودي الدخل، ثم في مخطط عام 1998 تم تخصيص بعض الأراضي للإستثمار العقاري، والذي أدى بدوره إلى تنوع مستويات الإسكان بين المتوسط وفوق المتوسط والفاخر في مخطط عام 2003 .

بالمدينة، ويوضح شكل (9) شبكات الطرق والحركة وتغيرها من مخطط 1998 إلى الوضع الراهن. يتضح من الخرائط تغير أشكال الطرق الداخلية داخل التجمعات المغلقة تبعاً لاختلاف التصميم الداخلي لكل تجمع فمنها من أصبح حلقياً أو إشعاعياً أو شبكياً، وبالتالي لا يوجد نمط أو نسيج متجانس لشبكات الطرق داخل المدينة.

كما إنه لا يوجد تدرج واضح لشبكة الطرق الرئيسية أو الداخلية داخل التجمعات بعد ظهور التجمعات المغلقة بسبب عدم التخطيط المسبق لمواقع التجمعات المغلقة وعلاقتها ببعضها وعلاقتها بالخدمات الرئيسية بالمدينة.



شكل (9) شبكات الطرق بمدينة الشيخ زايد

المصدر: تحليل الباحثين استناداً إلى الدراسة الميدانية مشروع البحث القومي "مستقبل التجمعات العمرانية المغلقة في مصر" الأبعاد العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية التنموية، المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، معهد بحوث العمارة والإسكان، الجزء الأول، 2011-2012

#### 7. تطور نمو مدينة الشيخ زايد في الفترة (عام 2003- عام 2017)

يرصد البحث تطور نمو مدينة الشيخ زايد والتغيرات التي أثرت على الهيكل العمراني بها، من خلال تحليل خرائط ترصد هذا التطور خلال الفترة من (2003 حتى 2017) بالاستعانة بخدمة التطور التاريخي (Historical imagery) الموجودة ببرنامج (Google Earth) وقد تم اختيار 3 محطات رئيسية لرصد التطور في هذه الفترة. وهي عام 2003 (أول خريطة متاحة للمدينة على (Google Earth)، عام 2013 (عام البحث الميداني)، عام 2017 (الوضع الراهن) [14] كما يوضحه شكل (10).

ومن تحليل الخرائط يمكن استنتاج ما يلي:

- بدأ تعمير مدينة الشيخ زايد بالإسكان الاقتصادي والمتوسط جنوب وغرب المدينة مع منطقة الخدمات الخاصة بهم، مع ظهور بداية التجمعات المغلقة بتجمع الربوة شرق المدينة وتجمعات (زايد 2000 - حدائق المهندسين - الندى) جنوب غرب المدينة.

- خلال عشر سنوات حدثت طفرة عمرانية بالمدينة، حيث انتشرت التجمعات المغلقة بالمدينة كلها، بعد فتح تخصيص الأراضي للاستثمار العقاري. حتى إنه تم تخصيص جزء من المحور المركزي ليكون تجمع مغلق "الإسكان الحدائقي". كما ظهرت خلال هذه الفترة بعض الخدمات الإقليمية (هايبير ماركت-جامعة النيل- كريتزي ووتر...) على المحور الإقليمي جنوب المدينة.

- أصبحت المدينة في الوقت الحالي شبه مكتملة عمرانياً، حيث يلاحظ عدم تنمية المركز الإداري شرق المدينة وكذلك المحور المركزي للمدينة والذي يصل التجمعات ببعضها، ويمكن أن يفسر ذلك بلكفاء التجمعات المغلقة بالخدمات والأنشطة داخلها، حيث أن هذا المركز في المخطط الأصلي صمم للخدمات المركزية للأحياء السكنية للمدينة. ويتوقع أن يتم تحويله للاستثمار العقاري كما حدث في الإسكان الحدائقي جنوب هذا المركز.

والموجه للفئات الأعلى دخلاً في حوالي 60% من المسطح السكني بالمدينة على الرغم من أنه يمثل 35% فقط من عدد الوحدات، شكل (7).

#### جاذبية المدينة للسكان

إن توافر أعداد الوحدات السكنية وتنوع مستوياتها ليس مؤشر قوي على جاذبية المدينة للسكان فهناك عوامل متعددة أخرى يمكن من خلالها قياس قدرة المدينة على جذب السكان لها، ويوضح جدول (3) مقارنة بين أعداد السكان الفعلية لعامي 2006 و2016، والمستهدفة لعامي 2006 و2020 للمدن الجديدة ذات الطابع السكني فقط حول إقليم القاهرة الكبرى. حيث يتضح:

- أن مدينة الشيخ زايد رغم أنها هي المدينة الأعلى نسبة في تحقيق المستهدف من أعداد السكان في عام 2006 (61.2%) إلا أنها لم تحقق في 2016 غير (7.36%) فقط من المستهدف عام 2020 [12]، [13]، كما يوضحه شكل (8).

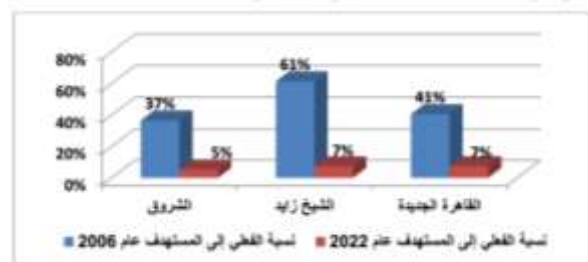
- أن نمو المجتمعات العمرانية المغلقة بالمدينة دون تخطيط مسبق أعاق وصول حجم السكان بالمدينة إلى ما كان مستهدفاً له، حيث إن المخطط كان يستهدف شراخ معينة للسكن بالمدينة، وهي الشراخ الأقل دخلاً والأقل قدرة اقتصادية، والتي لم تتمكن في ظل هذا التغير من السكن بالمدينة مما أثر على بلوغ المستهدف من حجم السكان بالمدينة عام 2016، ويتضح ذلك بشكل أكبر بعد عام 2006.

جدول (3)

مقارنة بين أعداد السكان الفعلية والمستهدفة للمدن الجديدة ذات الطابع السكني حول إقليم القاهرة الكبرى

المدينة	تعداد 2006	أعداد السكان بالألف نسمة			نسبة الفعلي عام 2016 إلى المستهدف 2006	نسبة الفعلي عام 2022 إلى المستهدف 2006
		المستهدف **2006	مؤشرات 2016	المستهدف **2022		
الشروق	22.6	62	26.7	500	36.5%	5.34%
الشيخ زايد	29.4	48	36.8	500	61.2%	7.36%
القاهرة الجديدة	122.3	302	148.8	2000	40.5%	7.44%
الإجمالي	174.3	412	212.3	3000	42.3%	7.07%

المصدر: - التعداد العام النهائي لعام 2006، ومؤشرات عام 2016، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء



شكل (8) نسبة الفعلي إلى المستهدف من أعداد السكان عامي 2006 و2020 المصدر: تحليل الباحثين من الجدول (3)

وتحليل البيانات الواردة بجدول (3) نلاحظ أن مدينة الشيخ زايد مدينة جاذبة للسكان الأعلى دخلاً والأعلى قدرة اقتصادية، بينما لا تعتبر جاذبة للسكان الأقل دخلاً (المستهدفين من إنشاء المدينة عند التخطيط الأصلي) حيث إن استحواد التجمعات المغلقة على غالبية مساحات الاستعمالات السكنية بالمدينة يمنع من تحقيق المستهدف لعدد السكان.

#### 6.3 شبكات الطرق والحركة

تعتبر شبكات الطرق والحركة من أهم مكونات أي مدينة، كما إن تدرج هذه الشبكات يساهم في سهولة الاتصال بين مناطق الإسكان والخدمات وباقي الأنشطة

### فيما يخص الإسكان بالمدينة ودلالاتها عمرانيا:

1- تشجيع المستثمرين العقاريين على تنوع أنماط الإسكان داخل التجمعات المغلقة كحل لأزمة الإسكان، وذلك من خلال تقديم بعض التسهيلات مثل دعم جزء من البنية الأساسية .

2- الأخذ في الاعتبار أن فئة الإسكان تؤثر على المستهدف من السكان في المخطط حيث أنها تؤثر على الطاقة الإستيعابية بالمدينة وكذلك نوعية الخدمات والأنشطة، كما يجب مراجعة وتقييم هذا المستهدف بشكل دوري للوقوف على الأسباب التي يمكن أن تحول دون تحقيقه.

### فيما يخص شبكات الطرق والحركة:

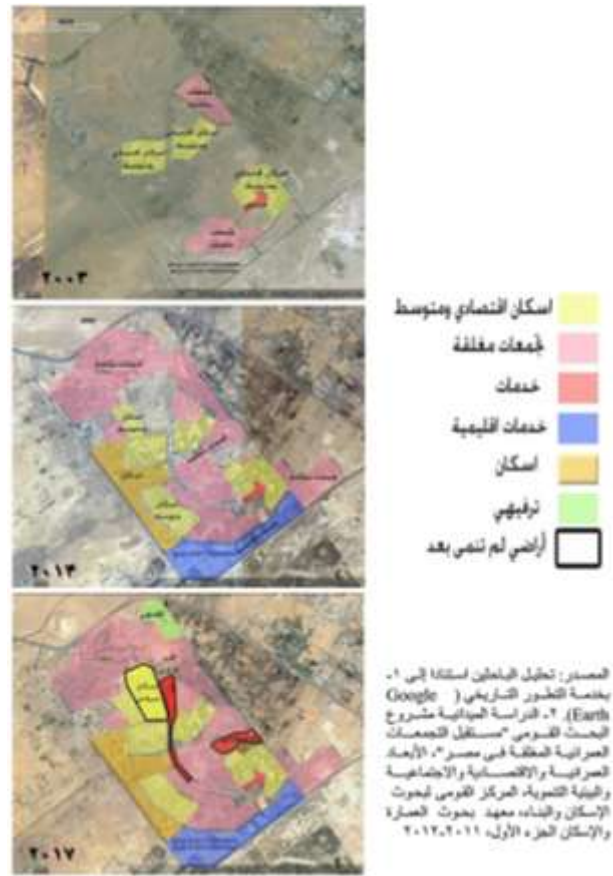
1- تسهيل وصول المحاور الإقليمية من مناطق الفئات المستهدفة للسكن بالتجمعات المغلقة إلى المدن الجديدة كأحد عوامل الجذب العمراني لتلك المدن، كحالة وصول محور 26 يوليو إلى مدينة الشيخ زايد.

2- ضرورة توفير سبل المواصلات المناسبة إلى التجمعات السكنية الجديدة إذا كنا نريد تشجيع شرائح مختلفة من المجتمع وخاصة الشباب كي تنتقل للسكنى بتلك التجمعات السكنية.

### المراجع

- [1] أيمن حمزة، ناهد الإبياري، 2013/6، (الخصائص المميزة لنشأة وتطور التجمعات العمرانية المغلقة في دول أوروبا الشرقية والغربية)، المؤتمر الدولي مستقبل المجتمعات العمرانية الخاصة، نحو تنمية عمرانية مستدامة، المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، القاهرة.
- [2] أيمن حمزة، طارق شفيق، 2013/6، (نشأة وتطور المجتمعات العمرانية المغلقة في الولايات المتحدة وكندا ودول أمريكا اللاتينية)، المؤتمر الدولي مستقبل المجتمعات العمرانية الخاصة، نحو تنمية عمرانية مستدامة، المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، القاهرة.
- [3] The official website of the community associations institute (CAD), [www.caionline.org](http://www.caionline.org), 2013.
- [4] Adrienne Csizmady, July 2011, Conflicts around Gated Communities, Enhr Conference, Eotvos Lorand University, centre for urban and Regional Research, Hungarian Academy of sciences, Institute of sociology, Budapest, Hungary.
- [5] Bodnar, judit, Virag Molnar, 2011, Are There Gated Communities in Post Socialist Eastern Europe? 21th International Conference, Amsterdam.
- [6] M. Metwally, S. Soliman, Sept. 8-11-2011, Impact of Gated Communities on urban Development of New Cities in Egypt, 6th. International conference of Research Network "Private urban Governance & Gated Communities ", Istanbul.
- [7] دعاء الشريف، شيرين وهبه، مها عبد الستار، 2013/6، التجمعات السكنية المغلقة في مصر: دراسة تحليلية للأسباب والنتائج، المؤتمر الدولي مستقبل المجتمعات العمرانية الخاصة، نحو تنمية عمرانية مستدامة، المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، القاهرة.
- [8] ماجده متولى، سحر سليمان، مشروع البحث القومي "مستقبل التجمعات العمرانية المغلقة في مصر" الأبعاد العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية التنموية، المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، معهد بحوث العمارة والإسكان، ( الجزء الأول والثاني ) الدراسة الميدانية 2011- 2013.
- [9] ماجدة متولى، سحر سليمان، التنمية المستدامة للمدن الجديدة في مصر، تخطيط وتنمية مدن التجمعات السكنية المغلقة، ندوة تنمية المدن العربية في ظل الظروف العالمية الراهنة، القاهرة، 2006.
- [10] مركز المعلومات بجهاز تنمية مدينة الشيخ زايد التابع لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية 2011.
- [11] M. Metwally, S. Soliman, 2013, Major Trends of the Gated Communities Development in Egypt, an Approach to Urban Sustainability "International conference- private urban Governance & Gated Communities, University of Brighton, UK.
- [12] التعداد العام النهائي لعام 2006 ومؤشرات عام 2016، الجهاز المركزي للتعينة العامة والإحصاء.
- [13] مها عبد الستار، اطار ومنهج لتقييم التجمعات السكنية المغلقة، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2016.
- [14] Google earth / Historical Imagery, 2003, 2013, 2017.

- يلاحظ أنه حتى الآن لم يتم تنمية المنطقة جنوب بفرلي هيلز، وهي منطقة مخصصة للإسكان السياحي بمخطط 2003، ويُتوقع أنه عند تخطيطها ستظل تجمعات مغلقة أيضاً، حيث أن الاتجاه السائد لنمط الإسكان في المدينة حالياً هو نمط التجمعات الخاصة المغلقة.



شكل (10) تطور نمو مدينة الشيخ زايد في الفترة (2003-2017)

### 8. التوصيات

من خلال التحليلات السابقة يمكن اقتراح بعض التوصيات التي يمكن الإسترشاد بها عند التخطيط للمدن الجديدة ذات الطابع السكني:

#### فيما يخص - استعمالات الأراضي بالمدينة وتغييرها:

1- ضرورة تخصيص بعض المناطق في مخططات المدن الجديدة لتكون تجمعات مغلقة حيث أنها أصبحت ظاهرة عمرانية تضغط بشدة لتكون البديل العمراني للتجمعات السكنية الجديدة والتعامل مع مخططات هذه المدن على هذا الأساس وتوفير البنية الأساسية المناسبة لتلك التجمعات.

2- ضرورة النظر إلى مجموعة التجمعات المغلقة المكونة لنسيج المدينة الجديدة على أنها مجموعة من الأحياء السكنية المتجمعة معا في مخطط واحد وتحقيق قدر من التجانس والتكامل فيما بينها مع توفير بعض الخدمات الرئيسية للمجموعة تلك الأحياء المختلفة منذ بدء التخطيط الأصلي للمدينة حتى لا تكون تلك التجمعات جزرا منفصلة.