

أساليب التعامل مع تغيرات الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة في مصر

Methods of Dealing with Changes in Commercial Activities in Egyptian New Cities

أ.م.د/ مروه سبويه حامد محمود

أستاذ مساعد قسم التخطيط العمراني - كلية التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة

Email: Marwa_sebawy@cu.edu.eg

المصرية وهي مدينة القاهرة الجديدة ومدينة السادس من أكتوبر ومدينة العاشر من رمضان، ورصد أبرز أنماط التغير التي ظهرت بالحالة المصرية وتطورها وآليات التعامل معها. ومن خلال تحليل نتائج المحاور الثلاث للبحث يتم الوصول إلى أساليب مقترحة للتعامل مع كل نمط من أنماط تغير الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة في مصر.

الكلمات الدالة: أساليب التعامل مع الأنشطة التجارية – تصنيفات الأنشطة التجارية-التغيرات بالأنشطة التجارية

1-مقدمة:

تشكل المناطق التجارية دور هام في تشكيل وتكوين طابع المدينة، ورفع قيمة النشاط الاقتصادي للمدينة وتعتبر تلك المناطق مكاناً للالتقاء وممارسة النشاط الاجتماعي والترفيه والتسوق لما تحتويه من عناصر ترفيهية متعددة، ونتيجة لعدم التخطيط الجيد لتلك المناطق بالمدن الجديدة من حيث مواقعها ومساحتها والتغيرات في سياسات الدولة نحو استغلال الأراضي على المحاور الرئيسية بالمدن الجديدة والمحاور المؤدية إليها ومع غياب الإدارة والتحكم انتشرت العشوائية بالمدن الجديدة خصوصاً المدن كبيرة الحجم والتي أوشكت على الاكتمال في تحولات بالاستثمارات حيث تم تغيير بعض الوحدات السكنية إلى وحدات تجارية وانتشار الأنشطة التجارية على المحاور الرئيسية وأيضاً انتشار المراكز التجارية بصورة كبيرة بالمدن وتوجه الدولة نحو إنشاء الإسكان المتكامل أي إنشاء منطقة متكاملة بالخدمات بالإضافة إلى اختلاف ثقافة الاستهلاك لدى المجتمع المصري حيث أصبحت تلك الأنشطة من مجرد تقديم خدمة تجارية فقط إلى تقديم خدمة تجارية مع ترفيهية وتعليمية وغيرها من الخدمات الأخرى حيث يمكن الذهاب للمراكز التجارية من أجل التسوق والترفيه والتعليم وغيرها من الأنشطة المختلفة. (حسين، 2014)

كل تلك المستجدات بالواقع المصري أدت في نهاية الأمر إلى حدوث كثير من التغيرات بالأنشطة التجارية بالمدن الجديدة المصرية في نمط توزيعها وحجمها ونتيجة لتلك التحولات والتغيرات أدت لكثير من المشاكل العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية والإدارية مثل تدهور البيئة العمرانية ومع اختلاط التجاري والحرفي مع السكني سبب في دخول فئات مختلفة إلى المنطقة مما يسبب عدم الأمان وازعاج للمنطقة السكنية وزيادة الحركة المرورية للمنطقة السكنية ووجود طلب زيادة على أماكن الانتظار وسبب ضغط على المرافق، بالإضافة إلى نتيجة انخفاض أسعار الإيجارات بتلك المناطق السكنية عن الإيجارات بالمناطق المركزية المخصصة للنشاط التجاري أدى إلى عزوف المستثمرين عن البيع والشراء بالمناطق المركزية ومراكز الأحياء والمجاورات، كما أن طبيعة الاستعمال التجاري يجذب الأنشطة التجارية الأخرى بجواره وهكذا يستمر في نمو النشاط التجاري بالمناطق، وهكذا إلى أن وصلت المدن الجديدة إلى حالها الحالي (فارس، 2018).

ومن هنا جاءت أهمية البحث في إيجاد آليات للتعامل مع التغيرات بالأنشطة التجارية بالمدن الجديدة المصرية والتي يمكن الوصول إليها من خلال المنهجية الموضحة في الشكل رقم (1).

2- مفهوم استعمالات الأراضي التجارية وتصنيفاتها وأنماطها

الأنشطة التجارية أحد الأنشطة الرئيسية المكونة للمدينة وتتمثل نسبتها (2-5%) من جملة الاستعمالات الأراضي بالمدينة، ومن خلال تلك الاستعمال تتدفق تيار الحياة الاقتصادية بالمجتمع كما أنها تمثل أهم عناصر جذب للسكان.

Abstract: The change of land uses in new Egyptian cities is one of the issues that must be addressed during the updating of urban plans for those cities. Commercial activities in all their forms and patterns are one of the most important uses that have witnessed continuous change and growth during the last two decades as they spread out in many forms; whether on the main axes leading to the city, or on inner axes, or in integration with the residential use, where the residential units have been converted into commercial and administrative, especially in the semi-completed new cities such as Tenth of Ramadan City, Sixth of October City, 15th of May City and New Cairo City. This paper hence aims at outlining methods of dealing with changes in commercial activities in new Egyptian cities. This is accomplished through three main axes; the first is an overview for the concept of commercial land uses and their classifications, in addition to an analysis for the patterns of change of these uses, their causes, and mechanisms of change, as well as factors and causes of change including urban, economic, social, as well as administrative and legal factors. The second is an analysis for selected international experiences in dealing with changes in commercial uses in cities. The third is a study for change in commercial uses in 3 cities from the new Egyptian cities which are Tenth of Ramadan City, Sixth of October City, and New Cairo City and highlighting the significant patterns of change in the Egyptian case and their progress, in addition to ongoing mechanisms for addressing those changes. Through a comprehensive analysis for the results of those three axes, methods for addressing each type of change in commercial activities in new cities in Egypt are finally outlined.

Keywords: Methods of dealing with commercial activities - classifications of commercial activities - changes in commercial activities.

المخلص:

يعتبر تغير استعمالات الأراضي بالمدن الجديدة المصرية من القضايا التي يجب مواجهتها أثناء إعداد تحديث المخططات العمرانية لتلك المدن. وتعد الأنشطة التجارية بكافة أشكالها وأنماطها من أهم الاستعمالات التي شهدت تغير مستمر في العقدين الآخرين في مصر، فالنشاط التجاري ينتشر بصورة متعددة، سواء على المحاور الرئيسية المؤدية للمدينة أو محاورها الداخلية للمدينة، أو بالتداخل مع الاستخدام السكني حيث يتم تحويل الوحدات السكنية إلى وحدات تجارية وإدارية خاصة بالمدن الجديدة شبه المكتملة مثل مدينة العاشر من رمضان ومدينة السادس من أكتوبر ومدينة 15 مايو ومدينة القاهرة الجديدة. لذا يهدف البحث للوصول إلى أساليب التعامل مع تغيرات الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة في مصر، وذلك من خلال ثلاث محاور رئيسية. المحور الأول يتم فيه عرض مفهوم استعمالات الأراضي التجارية وتصنيفاتها، بالإضافة إلى تحليل أنماط التغيرات في هذه الاستعمالات وتصنيفاتها وأسبابها وتأثيراتها وآليات تغيرها. وكذلك عوامل وأسباب تغير الاستعمال التجاري وتشمل عوامل عمرانية واقتصادية واجتماعية وأيضاً إدارية وقانونية. أما المحور الثاني فهو تحليل لعدد من التجارب العالمية في التعامل مع التغيرات بالاستعمالات التجارية بالمدن. وأخيراً يتناول المحور الثالث دراسة حالة التغير في الاستعمالات التجارية بعدد 3 مدن من المدن الجديدة

2/2 أنماط الاستعمالات التجارية

تتنوع أنماط الاستعمالات التجارية طبقاً لطبيعتها تكوينها ومستواها الثقافي ونوع السلعة المقدمة وتشمل على الأنماط الأتية:-

- **المنطقة التجارية المركزية** وهي المنطقة ذات الثقل الاقتصادي والخدمي التي تحتوي على مختلف المؤسسات الوظيفية مثل البنوك ومكاتب الأعمال التجارية والمحلات التجارية وتقع على أهم شوارع المدينة وأكثر نشاطاً.
- **الشوارع والمحاور التجارية** وهي شوارع كبيرة العرض تضم مجموعة من المحلات التجارية مختلفة المساحات وتمارس أنشطة تجارية متعددة أو موحدة وهي من أهم العناصر التخطيطية التي ارتبطت بحركة السكان داخل المدينة وتوفر خدمة على مستوى الأحياء في المدينة.
- **المراكز التجارية** وهي تطوير لفكرة الأسواق المغطاة وتضم مجموعة من المحلات في مبني واحد ويتخللها ممرات وفراغات مغلقة ومنتشرة على الطرق الرئيسية بالمدينة.
- **المجمعات التجارية** وهي تطور لفكرة المتجر متعدد الأقسام وهو متجر كبير يتم بيع فيه معظم السلع ويؤدي إلى سهولة حصول المتسوقين للسلع ومنتشرة بصورة مفردة داخل الأحياء السكنية.
- **الأسواق الشعبية** وهي أسواق مشابهة للأسواق الصغيرة القديمة المنتشرة بالمدن الإسلامية القديمة وينتشر فيها الباعة الجائلون. (الاسدي، 2009)، (هيئة التخطيط العمراني، 2017)

3- أنماط التغيرات في استعمالات الأراضي التجارية وتصنيفاتها وأسبابها وتأثيراتها وآليات التعامل

يوجد العديد من الدراسات النظرية السابقة التي تناولت التغيرات بالاستعمالات التجارية بالمدن الجديدة، حيث أن عملية تغيير الاستعمالات (سواء من السكني إلى التجاري أو الحرفي أو الإداري، أو العكس من التجاري أو المخازن إلى السكني)، أصبحت عملية ديناميكية تنتشر في المجتمعات الجديدة. والذي ساعد على زيادة معدلاتها غياب الرقابة الأمنية ومتابعة الجهات التنفيذية، بالإضافة إلى وجود طلب على تلك الاستعمالات. وبالطبع فإن لهذه التغيرات تأثير كبير في إحداث تغيرات مستمرة في خصائص هيكل استعمالات الأراضي بما يعود بالآثار السلبية على المدينة الجديدة بشكل عام والمناطق التي يحدث بها تغيير الاستعمالات بشكل خاص، ولهذه التغيرات أسباب وتأثيرات على عمران المدينة (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، 2022)

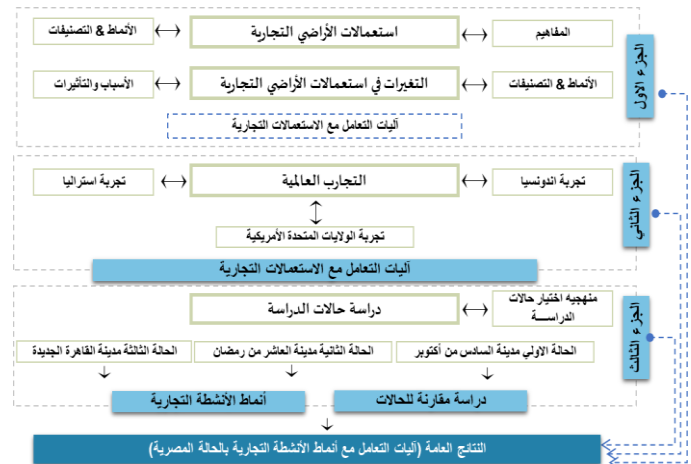
1/3 أنماط وتصنيفات التغيرات بالاستعمالات التجارية

إن تغيير استعمال الأرض بدون مرجعية تخطيطية معتمدة يُعد تعدياً حقيقياً على المدينة وسكانها. وبعد واحد من المخاطر الرئيسية نحو تحقيق الأهداف المرجوة من المخطط الذي تم تنفيذه، وكان أهم التغيرات كالتالي:-

- تغير الاستعمال التجاري منخفض (أسواق ودكاكين)، وتغيرها إلى (مولات) تجارية متعددة الطوابق
- استبدال أحد الاستعمالات الخدمية (كمدرسة) وتحويلها إلى كلية أو جامعة أهلية، وتأثيرها من حيث عدد الطلبة، المساحات، عدد السيارات، اختراق المناطق السكنية الهادئة وخصوصيتها.
- تغيير الاستعمالات المفتوحة والخضراء إلى مناطق ترفيهية ولكن لفئة محددة ولنمط ترفيهي مثل (كازينوهات، أكشاك سياحية، مطاعم،)
- تحويل الأرض العازلة، إلى أرض خدمة أو تجارية أو غيرها
- تحول بعض مناطق الخدمات المركزية الخاصة ببعض الأحياء السكنية وتخصيصها لمشروعات المجتمعات السكنية المغلقة.

وتتم تلك التغيرات على محوريين أساسيين: **المحور الأول** تغير على محاور وشرابيين الحركة الرئيسية، **والمحور الثاني** داخل الأحياء السكنية ويتم تصنيف التغيرات بالاستعمالات التجارية إلى أكثر من تصنيف، تتوقف تلك التصنيفات على مجموعة متغيرات رئيسية (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، 2022).

- **احتياجات ومتطلبات السكان** من حيث الخصوصية وعدم كشف الجوار وفصل المداخل المحلات عن السكن.
- **قدرة الطرق** على استيعاب الحركة المتولدة عن تغير الاستعمال والقدرة على توفير أماكن انتظار وعلى حسب درجة الازدحام.
- **القيمة الاقتصادية وطبيعة المكان** من حيث احتياجات النشاط للمساحات الخدمية وكثافة الإشغال وحجم وطبيعة المترددين.



شكل (1) منهجية إجراء البحث
المصدر: الباحث

وبالتالي العمران والنشاط التجاري هو التبادل الطوعي للبضائع والمكان الذي يحدث فيه ذلك يدعي تقليدياً بالسوق، وحديثاً تتمثل في المراكز التجارية أي الموقع الذي يتم فيه التجارة بالتجزئة وهي الحلقة النهائية في نظام النشاط التجاري وينقسم إلى ثلاث مستويات. أولاً تجارة الجملة مثل التلجالات والمخازن والأسواق الجملة وتقع بالقرب من الأنشطة الصناعية والمطارات والموانئ وتخدم على مستوى المدينة ثانياً تجارة نصف الجملة أيضاً مثل التلجالات والمخازن والمستودعات ومساحات تخزين وتقع بالقرب من المناطق السكنية وتخدم على مستوى الأحياء ثالثاً تجارة القطاعي في صورة مراكز تجارية على كل كافة المستويات الإقليمية والمدينة والأحياء والمجارات. (صلاح الدين، 2012).

وتتضمن الخدمات التجارية عشرة أقسام رئيسية هي: (تجارة وأسواق الجملة – المعارض التجارية – محلات البقالة والخدمات الغذائية وتجارة الوحدات المتنقلة – المحلات التجارية المتخصصة – الخدمات التجارية الحرفية الشخصية – خدمات الصيانة والإصلاح – خدمات الأعمال التجارية الفنية – خدمات المهن التجارية المتخصصة – خدمات التمويل والتأمين – خدمات النقل والتخزين والتشوين).

(هيئة التخطيط العمراني، 2017)

1/2 تصنيفات الاستعمالات التجارية

يتم تصنيف الخدمات التجارية وفقاً للسلعة المقدمة والجهة المقدمة للخدمة ومستويات تصنيف المنشآت التجارية وفقاً لأسس تخطيط المدن، ذلك على النحو التالي (هيئة التخطيط العمراني، 2017) (عثمان، 2009):-

- **السلعة المقدمة** وتقسّم وفقاً لمعدلات الاستهلاك إلى **احتياجات يومية** ويقصد بها السلع التي عليها تردد يومي مثل الأغذية (البقالة والخبز واللحوم والأدوات المكتبية.....) و**احتياجات متباعدة** وهي التي عليها تردد متباعد وغير منتظم مثل محلات الملابس والأثاث والأدوات الكهربائية..... و**السلع الكمالية** وهي السلع التي يحتاجها الإنسان للفتاخر الاجتماعي ولا يحتاجها كل الفئات مثل العطور والمجوهرات.....).
- **الجهة المقدمة للخدمة** وتتنوع ما بين **قطاع عام** مثل المخازن والجمعيات الاستهلاكية و**شركات تجارية** مساهمة مثل عمر أفندي و**قطاع خاص** مثل المحلات التجارية.

■ **تصنيف المنشآت التجارية وفقاً لأسس تخطيط المدن التجميع البسيط للمحلات التجارية** في صورة مجتمعه أو متفرقة كمنشآت أسفل العمارات **الشارع التجاري** هو وجود المحلات بطول الشارع وقد يكون على كافة مستويات من مركز المنطقة حتى مركز المدينة وقد يكون مشاه فقط أو مشاه وسيارات و**الممر التجاري** يظهر على كافة المستويات ويكون مكشوف أو مسقوف ولا يسمح بحركة السيارات بداخله.

■ **تصنيف المنشآت التجارية على مستوى المدينة** وتنقسم طبقاً للمستوي التخطيطي للتجمع. **مستوى إقليم المدينة** وتتواجد فيه أنشطة تجارة الجملة ونصف الجملة والقطاعي، و**مستوى الامتداد التجاري الشريطي** الذي يقع خارج المدينة على امتداد الطرق السريعة، و**مستوى قلب المدينة** و**مستوى الحي** و**مستوى المجاورة السكنية** و**مستوى المجموعة السكنية** بكل مستوى تتواجد نوعيات الأنشطة مختلفة عن الأخرى في الإعداد ومساحة الأنشطة.



شكل (2) أسباب تغير الاستعمال السكني إلى التجاري
المصدر: الباحث استناداً إلى (فارس، 2018)

3/3 تأثيرات التغيرات بالاستعمالات التجارية

ولتلك التغيرات بالاستعمالات تأثيرات منها الإيجابية ومنها السلبية سواء على عمران المدينة واقتصادها وسكانها وإدارتها، ومن تلك التأثيرات الإيجابية التي أشارت إليها الدراسات تحويل المدينة إلى مركز تجاري تسويقي متنشئ وله أهمية لمختلف أحياء المدينة ومناطق ظهورها الإقليمي بالإضافة إلى ارتفاع المستوى المعيشي والحضاري للسكان جعلها منطقة جذب جيدة لكثير من رؤوس الأموال، وأيضاً أدت عملية التغيير هذه إلى زيادة فرص العمل مما ساعدت على تقليل نسبة البطالة في المدينة من خلال زيادة فرص العمل في المؤسسات التجارية. (فارس، 2018).

ويمكن استعراض التأثيرات الإيجابية والسلبية لتغير النشاط كنتاجية لمجموعة من الدراسات السابقة (Institute for Public Administration, 2021)، (فارس، 2018)، (حسن، 2018)، (رشدي، 1992)، في الآتي: -

جدول (1) التأثيرات الإيجابية والسلبية لتغير النشاط التجاري

تأثيرات إيجابية	تأثيرات سلبية	نوعية التأثير
- الحد من استخدام السيارات وتقليل الازدحام المروري فهي توفر قاعدة سكانية وتجارية أكثر تنوعاً وحجماً لدعم استمرارية النقل الجماعي وخلق بيئة صحية وتعزيز الحيوية والأمان. - سهولة الوصول إلى الخدمات - الاستفادة القصوى من القيمة الاقتصادية للأرض بالاستخدام المختلط (السكني مع التجاري). - خلق بيئات حيوية وجاذبة في وسط العمران القائم - وجود الأنشطة التجارية تعمل على انتعاش وازدهار المنطقة وجعلها جذب جيد لكثير من رؤوس الأموال. - دمج الاستخدامات المختلطة تحقق أماكن أفضل للعيش والعمل من خلال وضع الاستخدامات على مقربة من بعضها البعض وتتوفر بدائل القيادة - زيادة كفاءة استخدام الطاقة وزيادة كفاءة استخدام الفراغات الحضرية والمباني - المزيد من تنوع الاختيارات للمستهلك من حيث نمط الحياة، والموقع، ونوع المبنى	- الازدحام الناتج عن حركة المرور يحد من إمكانية السير في المناطق السكنية - ضعف اتصالية المشاة وتداخل حركة الأليات مع المشاة - زيادة الطلب على مواقف السيارات - صعوبة التحكم في خصائص الإعلانات التجارية - عدم تحقيق بعض المساكن للاشتراطات التصميمية مثل التهوية والتشميس - ندرة وتدني حالة الفراغات العامة - التلوث البصري بسبب انتشار لافتات وانتشار المخلفات وغياب المشاركة المجتمعية - نتيجة الطلب المتزايد تواجه الطوابق العليا تهديدات التحويل إلى استخدامات غير سكنية	إيجابية سلبية

- القدرة الاستيعابية للفرغات التشغيلية الحالية والمستقبلية.
- التلوث الناتج من الأنشطة التجارية من ضوضاء ومخلفات وروائح.

وبناء عليه تم تصنيف أنماط التغيرات إلى أربعة تصنيفات رئيسية (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، 2022): -

أ- تصنيف أنماط التغير طبقاً للقيمة المضافة من التغيير (وهذه التغيرات تخص محاور شرايين الحركة)

وهذا التصنيف يقسمها إلى مناطق ذات قيم مضافة إيجابية ومناطق ذات قيم مضافة محدودة ومناطق ذات تحديات والقيمة المضافة يمكن أن تكون قيمة اقتصادية اجتماعية ببنية بصرية وذلك بوجود استعمالات أساسية داخل المنطقة السكنية بمسافات قصيرة تعتبر قيمة مضافة اجتماعية ووجود استعمالات تجارية على محاور حركة رئيسية، قيمة مضافة اقتصادية وفي حالة وجود استعمالات ولكن غير أساسية وبنفس الوقت غير مضره وبالتالي يمكن أن نطلق عليها قيمة مضافة محدودة أما في حالة نتج عن الاستعمال تأثيرات سلبية تصنف مناطق ذات تحديات.

ب- تصنيف أنماط التغير طبقاً لسوق الأراضي وتفضيلات السوق (وهذه التغيرات تخص محاور شرايين الحركة) وتصنف إلى مناطق تغيير الاستعمالات زاد من الحيوية الاقتصادية وتقليل المخاطر للمستثمر ومناطق تغيير استعمالات بشكل غير منظم يؤثر بالسلب على السوق العقاري وأسعار الأراضي.

ت- تصنيف أنماط التغير طبقاً لمؤشرات مدخل استدامة المناطق السكنية (وهذه التغيرات تخص الأحياء السكنية) والتي يمكن قياسها من خلال الكثافة البنائية وأماكن الانتظار والأمن والأمان وحيوية المكان وتقليل معدلات التلوث وتوفير الخدمات وسهولة الوصول إليها.

ث- تصنيف أنماط التغير طبقاً لسياسات التعامل وتصنف إلى ثلاث سياسات استعمالات متوافقة تبقى مقابل تقنين الوضع، استعمالات متوافقة ولكن في إطار وجود مجموعة من الضوابط والاشتراطات، استعمالات غير متوافقة يوصى بعدم السماح لها بالتواجد.

2/3 عوامل وأسباب التغيرات بالاستعمالات التجارية

تتغير الاستعمالات بالمدن نتيجة للعديد من الأسباب منها العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والإدارية، حيث أشار (فارس، 2018) إلى أن تغير الاستعمال السكني إلى التجاري له العديد من الأسباب في المدينة مثل زيادة مساحة المدينة وازدياد عدد السكان أدى إلى ظهور عجز في المناطق التجارية بمناطق الإسكان الجديدة وبالتالي لجأت الجهات المسؤولة إلى إعطاء رخص لإنشاء محلات تجارية وتحويل بعض الشوارع الرئيسية من الاستعمال السكني إلى استعمال المختلط وفي بعض الأحيان تتحول تلك الأراضي إلى الاستعمال التجاري بدون ترخيص وإجبار السلطة المختصة على الموافقة.

وهذا التغير لها مردود مالي على أصحاب تلك الوحدات نتيجة أن عائد تأجير المحلات أكبر من عائد تأجير السكني وأيضاً دخول المستثمرين للمدينة والشركات المختلفة يؤدي إلى ارتفاع المستوى الاقتصادي والتطور التكنولوجي والعلمي وبالتالي ارتفاع القوي الشرائية للسكان والحصول على فرص عمل أفضل والاستثمار التجاري وارتفاع مستوى دخول الأفراد بالمدينة أي تغير بنمط استهلاك الأفراد مما يؤدي إلى توفير أنواع جديدة ومساحات إضافية للنشاط.

ويتغير الاستعمال في المواقع المميزة بالمدينة وبمناطق التي تتصف بقدم الوحدة السكنية بها حيث تتحول تلك الوحدة لاستخدامها كمحلات أو مخازن لتجار المواد الغذائية أفضل من السكن بها، حيث كلما زاد قدم الوحدة السكنية تطلب إجراء تغييرات مستمرة عليها لظهور بعض مستجدات على ساكنيها وبالتالي يفضل أصحاب تلك الوحدات لتأجيرها أو بيعها كمحلات أفضل من ترميمها.

ومن الأسباب ذات الأهمية هي عدم التخطيط الجيد والملائم للاستعمال التجاري بالمدينة في المخطط الأساسي لها، ويمكن أن نلخص أسباب تغير الاستعمال السكني إلى التجاري في الشكل رقم (2).

- ضرورة العمل على بناء مواقف للسيارات الخاصة وسيارات النقل العام لإنهاء حالة الزحام ووقوف السيارات بجوار الوحدات السكنية التي تثير سخط أصحاب الوحدات السكنية.
- على الجهات الحكومية اتخاذ إجراءات رادعة وصارمة لكل شخص يقوم بإجراء عملية التغيير دون أخذ الموافقة منها مسبقاً.

4/ التجارب العالمية في التعامل مع التغيرات بالاستثمارات التجارية بالمدن

تنوعت التجارب العالمية حيث اتجهت بعض التجارب لإمكانية دمج بعض الاستثمارات الغير سكنية مع الاستثمار السكني والتي قد تكون الاستثمار التجاري في مبنى واحد والتي لا تسبب أي آثار سلبية بحيث لا تكون مقلقة للراحة ولا تسبب ازعاج للسكان مثل تجربة الولايات المتحدة وتناولت تجربة استراليا الأنشطة التجارية على المحاور الرئيسية وكيفية خلق محاور اقتصادية بديلة لتتكامل مع تلك المحاور لتتناسب القيمة الاقتصادية للمكان، وتناولت تجربة إندونيسيا التغيرات بالاستثمارات بالمدينة الجديدة لتوطين أنشطة اقتصادية لها مردود اقتصادي قوي وكيفية التعامل مع تلك التغيرات.

1/4 تجربة الولايات المتحدة الأمريكية

1/1/4 التغيير والتحول في الاستثمارات التجارية بمدينة ستامفورد

ستامفورد داون تاون، هو الحي التجاري المركزي لمدينة ستامفورد، كونيتيكت بالولايات المتحدة. وهي تشمل مؤسسات البيع بالتجزئة الكبرى، ومركزاً للتسوق، وحرماً جامعيًا، ومقرًا للشركات الكبرى وشركات Fortune 500، بالإضافة إلى شركات البيع بالتجزئة الأخرى، والفنادق، والمطاعم، والمكاتب، وأماكن الترفيه، والمباني السكنية الشاهقة منذ عام 2000، استهلك التطوير الجديد الكثير من منطقة وسط المدينة، مع إضافات المباني الشاهقة الجديدة وأبراج المكاتب مثل برج بارك تاور ستامفورد المكون من 34 طابقاً والذي كان يُعرف سابقاً باسم ترامب بارك ستامفورد، والحدائق مثل منتزه ميل ريفر الجديد.

تتضمن المخطط طوابق تقريبية لمساحات مثل وحدة تجارية في الطابق الأرضي بالإضافة إلى الاستخدامات مثل "المكتبة" أو "المطعم". بالإضافة إلى ذلك سيتمكن Stamford Downtown من تراكب دليلهم الحالي للأعمال والأحداث النشطة لإظهار الأنشطة الحالية في جميع أنحاء وسط المدينة.

2/1/4 أساليب التعامل مع التغير بالاستثمارات التجارية بمدينة ستامفورد

تم تصميم هذا المشروع بواسطة جوجل ويهدف إلى خلق استثمارات تخدم وتلائم العاملين بوادي السيليكون في محور يربط محطة القطار بشركات التكنولوجيا، سيعمل على إضافة المباني الإدارية وغرف الفنادق في الأوار العليا وتكون المحلات التجارية في البوديوم بالإضافة إلى المواقع الترفيهية والثقافية والمناطق الخضراء بمساحة تطوير اجمالية 80 فدان. يهدف المشروع لتحقيق مساحات عامة نابضة بالحياة مصممة لتشجيع المشي وركوب الدراجات واستخدام النقل العام يركز المخطط على "العمارة العصرية المميزة والمساحات المدنية التي تعكس روح الابتكار في وادي السيليكون وتاريخ سان خوسيه الغني.

يوفر الاستخدام المختلط للأراضي فرصاً لتطوير بيئة أكثر صحة وخضرة تعزز النقل النشط والقرب من الخدمات، مما يخلق تماسكاً اجتماعياً أكبر. تستخدم الكثافة العالية والقرب المساحة بشكل أفضل ويدعم أنظمة الكهرباء والصرف الصحي، جنباً إلى جنب مع خدمات الحرائق والأمن، مما يزيد من الحوافز الاقتصادية للمدن للدخار. أخيراً، إن تقليل الاعتماد على السيارة وزيادة المساحات الخضراء لهما العديد من الفوائد البيئية والصحية. فصل حركة الآليات عن المشاة وخلق مسارات مشاة بصورة شبكية لتحقيق سهولة الوصول لكافة المناطق، توفير حارات خدمة انتظار السيارات.

يتم كل عام تمويل المزيد والمزيد من مشاريع التطوير متعددة الاستخدامات. بدأ المطورون والمخططون في رؤية الآثار الإيجابية لوجود الخدمات السكنية واليومية في مكان قريب. يتمثل التحدي الأكبر بالنسبة لمخططي المدن ومجالس المدن المحلية في إعادة تعيين المناطق بعيداً عن تقسيم المناطق للاستخدام الفردي. يتعارض هذا مع الكثير من المخططات السابقة للمدينة، والتي قد تستغرق سنوات لتغييرها. ويوضح الشكل رقم (3) مخطط الاستثمارات التجارية في مدينة ستامفورد

Google transit-oriented community near the Diridon train station in downtown San Jose. march 5, 2023 at 7:32 p.m.

نوعية التأثير	تأثيرات سلبية	تأثيرات ايجابية
البيئية	- صعوبة الموازنة بين شروط الإيجار للاستخدامات التجارية والسكنية معاً - إجماع المستثمرين عن التنمية متعددة الاستخدام والاتجاه الملحوظ لفصل الاستخدامات المختلفة إلى استخدامات منفصلة وعدم تفضيل دمجها في نفس التطوير حيث أن سوق العقارات يفضل الفصل وذلك يقدم بشكل عام ربحية أكبر - انخفاض أسعار الوحدات السكنية - زيادة عدد أصحاب المصلحة، حيث تضارب المصالح لرواد الأنشطة المختلفة	- زيادة فرص العمل مما ساعدت على تقليل نسبة البطالة في المدينة - زيادة حيوية المرافق الحضرية ودعم المشاريع الصغيرة وتنوع اقتصاد المنطقة وزيادة الضرائب والعوائد الاقتصادية - تكلفة أقل في توفير البنية التحتية - توفير تكاليف المعيشة
الاجتماعية	- التلوث الضوضائي الناتج عن الازدحام المروري والأنشطة التجارية وغير السكنية - انخفاض السلامة على الطرق، وانخفاض مستوى الأمان لوجود غريباء عن المكان - عدم تحقيق المزيج الاجتماعي الصحيح لوجود فئات اجتماعية غير مرغوب فيها - فقدان الخصوصية لمسكن والعلاقات والروابط الاجتماعية لسكان الحي السكني والائتماء المكاني	- توليد فرص أكبر للتفاعل الاجتماعي - جعل المجتمعات متنوعة اجتماعياً - زيادة الشعور بالأمان من خلال المزيد من "عيون في الشارع" "Eyes on the street" - حيوية حضرية أكبر من خلال إعادة الحياة إلى الشارع
الاقتصادية	- صعوبة السيطرة والتحكم الضوابط والاشتراطات التي يصدرها المسؤولين التي تسمح بانتشار النشاط	

المصدر: الباحث استناداً إلى: (فارس، 2018)، (حسن، 2018)، (رشدي، 1992)

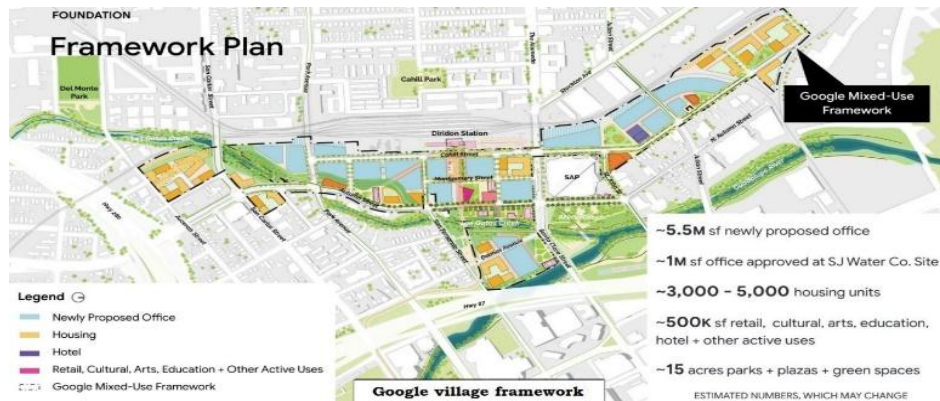
4/3 آليات التعامل مع التغيرات بالاستثمارات التجارية

ويوصى (حسن، 2018) أنه عند خلط النشاط التجاري مع الاستثمارات الأخرى لابد من عمل دراسات كافية في كل المجالات ذات الصلة بمشروع التنمية مختلطة الاستخدام لذا يجب:-

- ضرورة وضع اشتراطات عمرانية خاصة بالمشروع تضمن الحفاظ على ملامحه المميزة وعدم ترك ذلك لآليات السوق والعرض والطلب.
- ضرورة مراعاة الأسس التصميمية ومتطلبات كل استخدام من حيث أماكن الانتظار ومعالجات الاستخدامات الحساسة لتلافي السلبيات المحتملة.
- تبني النظم التكنولوجية الحديثة مثل نظم النقل الذكي والطاقة المتجددة والعمارة الخضراء بهدف تكامل النظم في إنتاج بيئة عمرانية مستدامة.

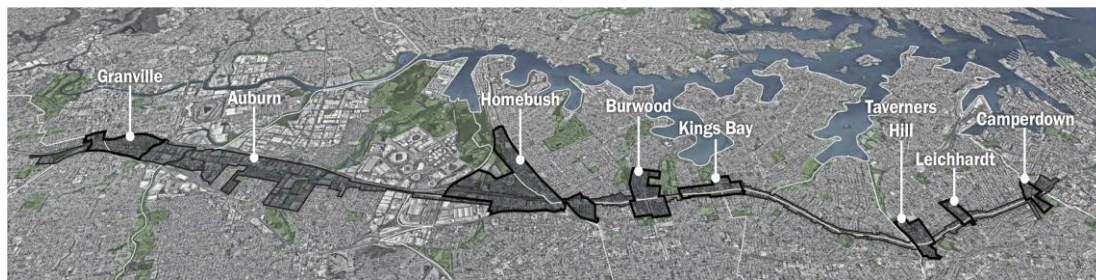
بالإضافة إلى ذلك أوصي الباحث إلى مجموعة من التوصيات لمجابهة التغيرات بالاستثمارات التجارية وكانت كالتالي (فارس، 2018):-

- التأكيد على وقف تغيير استثمارات الأرض غير المخططة في المدينة، ويجب أن يسبق عملية تغيير الاستثمار دراسة التأثيرات السلبية والإيجابية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والبيئية على المناطق السكنية المجاورة والتأثيرات في المدينة ككل من أجل المحافظة عليها، من أجل اتخاذ الإجراءات المناسبة.
- ضرورة اللجوء إلى البناء العمودي لمؤسسات الاستثمار التجاري وتحجيم مساحة الاستثمار التجاري ضمن حيز مساحي محدد مع ضرورة عدم توسعة على حساب الاستثمار السكني حفاظاً على الرصيد السكني للمدينة.
- على الجهات الحكومية المسؤولة الإسراع ببناء مجمعات تجارية (المولات) أو إعطاء الموافقة لأصحاب رؤوس الأموال بأنشائها في المناطق السكنية التي تفتقر للاستثمار التجاري فيها من أجل تقليل الضغط على زخم المنطقة التجارية المركزية وتقليل الازدحام في شوارع المدينة.



شكل (3) مخطط الاستعمالات التجارية في مدينة ستامفورد

<https://www.mercurynews.com/2019/10/11/google-submits-proposal-for-san-jose-transit-village-calls-it-downtown-west/> march 5, 2023 at 7:00 p.m.



شكل (4) مخطط الاستعمالات التجارية حول محور بارمات

Source: <https://www.studysmarter.co.uk/explanations/human-geography/urban-geography/mixed-land-use/march 10, 2023 at 10:00 p.m.>

من ملكية المجتمع المحلي إلى ملكية المطورين. من أهم الاستعمالات التي شهدت تطوراً في المساحات بالمدينة الجديدة بمنطقة مترو تانجونج بونجا في الفترة من 2006 إلى 2010، هي المناطق السكنية والتي كانت تمثل 19.4 هكتار حتى بلغت 101.4 هكتار. ثم المرافق والأنشطة التجارية والاقتصادية والتي كانت تمثل 5.8 هكتار حتى بلغت 17 هكتار. ثم الاستعمالات الترفيهية والتي كانت تمثل 4 هكتار حتى بلغت 18.3 هكتار. الأمر الذي دفع المطورون لتوفير مساحة 519.8 هكتار لمنطقة تطوير جديدة. وتعد تلك المفردات العوامل الرئيسية للتحويل في استخدامات الأراضي والتي ساهمت في ازدهار الأنشطة التجارية والاستعمالات السكنية واسعة النطاق، والتي أدت بالتالي إلى التغيرات في الهيكل الاجتماعي للمجتمع المحلي. كما أدى توطيد أنشطة اجتماعية واقتصادية جديدة بالمدينة إلى تدفق واسع للمهاجرين. مما أدى إلى خلق فرص عمل، ومصادر دخل إضافية، والمساهمة في الحد من مخاطر الفقر وتحسين التعليم ومستويات المعيشة. أدى ذلك الأمر أيضاً إلى العديد من مخلفات البناء، علاوة على التحويل في استخدامات الأراضي وتدهور البيئة.

هناك ستة عوامل تعتبر الدافع الرئيسي للتنمية العمرانية بالمدينة الجديدة بمنطقة مترو تانجونج بونجا، وهي الوصولية، وفرة الخدمات، وخصائص الأرض، وخصائص ملاك الأراضي، وجود أنظمة واشتراطات تنظم استخدامات الأراضي، ومبادرات المطورين. والتي تؤدي بالتالي إلى تغيير في استخدامات الأراضي والهيكل الاجتماعي وتعقيد النظام البيئي. وشهدت الفترة من 2010 إلى 2013 للمدينة الجديدة بمنطقة مترو تانجونج بونجا التحويل في استخدامات الأراضي من قبل أنشطة المطورين. شهد محور طريق مترو تانجونج بونجا الذي يبدأ من وسط مدينة ماكاسر إلى بارومونج تحول في استخدامات الأراضي، حيث تم توطيد الخدمات والمحلات التجارية والمكاتب والمناطق السكنية والمناطق الترفيهية. وكانت منطقة وسط المدينة الجديدة من أكثر الأماكن أيضاً التي شهدت تحول في استخدامات الأراضي. تميز هذا التحويل بوجود استخدامات أراضي جديدة مثل مراكز المؤتمرات، مراكز التسوق، المولات، الشواطئ السياحية، ومساكن متميزة Surya, Hadijah, Suriani, Baharuddin, Fitriyah Menne, & Rasyidi. (2020). شجع ذلك على تدفق الهجرة المتسارعة بلغت مساحة المناطق السكنية الفاخرة 101.4 هكتار وتحتوي على 1954 وحدة سكنية، مقسمة على 9 تجمعات سكنية مسورة. الأمر الذي استحدث أنماط سكنية جديدة للمهاجرين على عكس الأنماط التقليدية بمدينة ماكاسر.

2/4 تجربة استراليا

1/2/4 التغيير والتحول في الاستعمالات التجارية بمدينة سيدني

طريق بارمات في سيدني هو محور رئيسي يجذب الاستعمالات التجارية والإدارية على جوانبه وأدى إلى حدوث العديد من التحولات العمرانية على جانبي الطريق ونطاقات تأثيره طبقاً للشكل رقم (4)، حيث ظهر 8 مراكز تجارية على طول المحور التجاري تقل مساحتها في النطاقات الساحلية الأعلى في قيمة الأرض وزيد مساحتها في الأماكن الداخلية.

2/2/4 أساليب التعامل مع التغيير بالاستعمالات التجارية بمدينة سيدني

تم عمل محاور تجارية شريطية موازية للطريق بارمات بحيث يتوطن على جميع الأنشطة التجارية السريعة، بالإضافة إلى توطيد مراكز تجارية منتشرة على طول الطريق. كما هو موضح في الشكل (5)، بالإضافة إلى تقسيم المناطق ذات الاستخدام الواحد غائب تماماً في قوانين التخطيط الحضري في استراليا. فالأولوية للقرب سيراً على الأقدام، كان هذا النوع من التطور يعني إمكانية وصول أكبر لكبار السن والأطفال، الذين لا يستطيعون قيادة السيارة ولديهم خيار المشي أو ركوب الدراجة أو استخدام وسائل النقل العام. بالإضافة إلى فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين والمتريدين، توفير ممرات وصول من مناطق انتظار السيارات المخصصة لذوي الهمم إلى المداخل بدون أي عوائق، السماح لمعارض السيارات في حالة توافر أماكن كافية لانتظار السيارات بدون استغلال الأرصفة والشوارع وأماكن الانتظار المخصصة لاسكان، وفي مناطق لا تؤثر على حركة الشوارع أو الاستخدامات المختلفة. Nuissl & Siedentop, (2021)

3/4 تجربة اندونيسيا

1/3/4 التغيير والتحول في الإستعمالات التجارية بمدينة ماكسر

في الفترة من 2003 إلى 2005 كان الاستخدام السائد هو الأراضي الزراعية والاستزراع المائي باعتباره التوجه الرئيسي للمجتمع المحلي. بينما في الفترة من 2006 إلى 2010 شهدت التحويل المكثف للأراضي الزراعية، وغيرها من التغيرات في استخدامات الأراضي، علاوة على التغيرات في حالة ملكية الأراضي



شكل (5) المحاور التجارية بجوار محور بارمات

Source: <https://www.studysmarter.co.uk/explanations/human-geography/urban-geography/mixed-land-use/march 10, 2023 at 10:00 p.m.>

وأصبح للمدينة الجديدة بمنطقة مترو تانجونج بونجا أن تكون لها ميل للتطور مدينة جديدة مستقلة من خلال توطين المرافق والبنية الأساسية والخدمات الداعمة للأنشطة الاقتصادية.

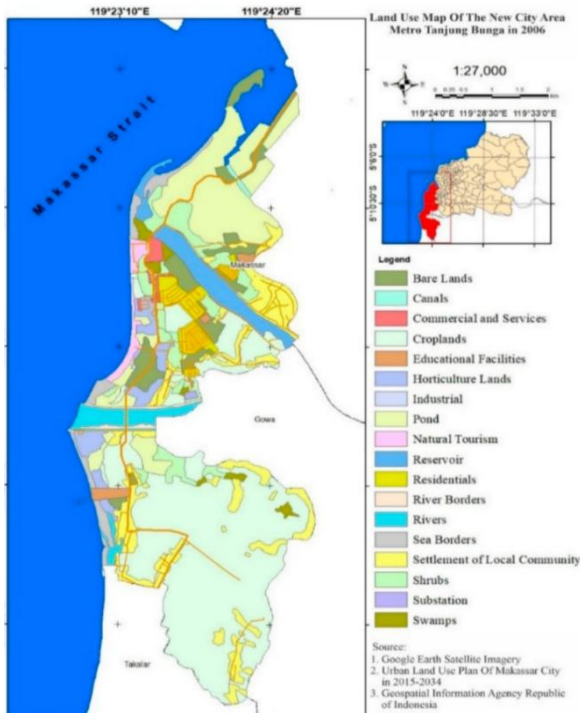
الأمر أيضاً الذي أدى أن يكون هناك تزايد على طلب على الإسكان ميسور التكلفة. كانت عملية التنمية العمرانية في هذه الفترة الزمنية قائمة على الرأسمالية، الأمر الذي أدى إلى وجود تغيير في الأنظمة الاقتصادية للمجتمع المحلي، وبالتالي التغيير في التركيب الاجتماعي. من أبرز ثلاثة ظواهر للمدينة الجديدة بمنطقة مترو تانجونج بونجا لتلك الفترة هي:

- التغيرات في نطاق وكثافة الأنشطة الاقتصادية التجارية الأمر الذي أدى إلى وجود اقتصاد جديد
- التباين في الوظائف الجديدة التي تطورت ومن المتوقع استمرار تطورها وفقاً للتطورات الاجتماعية الاقتصادية التي تحدث بالمدينة والمجتمع المحلي
- التعتد المتزايد في الأنظمة الاجتماعية نتيجة حراك السكان وتغير التركيبة السكانية وعزلة المجموعات العرقية، شهدت الفترة من 2017 إلى 2020 وهي المرحلة الثالثة من تطور المدينة الجديدة بمنطقة مترو تانجونج بونجا إلى تغيير أيضاً في استخدامات الأراضي، حيث شهدت هذه الفترة تنمية عمرانية على مساحة 1154.8 هكتار من خلال استصلاح السواحل لتوطين الأنشطة التجارية والمرافق السياحية والمناطق السكنية ومراكز الأعمال. من أهم الاستعمالات التي تم زيادتها هي (1) هي الاستعمالات السكنية بزيادة قدرها 13%، و(2) المرافق السياحية بزيادة قدرها 1.2%، و (3) المرافق الاجتماعية بزيادة قدرها 1.2% و(4) المراكز التجارية بزيادة قدرها 0.8%.

2/3/4 أساليب التعامل مع التغير بالإستعمالات التجارية بمدينة ماكسر

مع بداية من عام 2020 والتي تُعد المرحلة الرابعة من تطور المدينة الجديدة بمنطقة مترو تانجونج بونجا، فقد شهدت تطوراً أكبر عما كانت عليه في الفترة من 2017 إلى 2022. وشهدت أيضاً تغيير في استخدامات الأراضي.

ووفقاً لأكثر أربعة استعمالات حدث لها تطوراً، فقد بلغ مساحة المناطق السكنية إلى 1145.8 هكتار بنسبة 66.7% من المدينة الجديدة، وبلغت مساحة المراكز التجارية والتسوق حوالي 242.1 هكتار بنسبة 14.1% من المدينة الجديدة، وبلغت مساحة المرافق الاجتماعية 30.4 هكتار بنسبة 1.8% من المدينة الجديدة، وبلغت مساحة الأنشطة السياحية 10.1 هكتار بنسبة 0.6% من المدينة الجديدة.



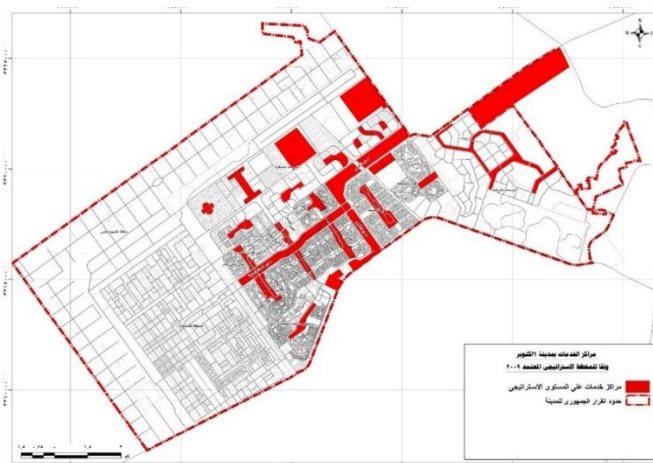
شكل (6) الاستعمالات الأرضية للمدينة الجديدة بمنطقة مترو تانجونج بونجا

المصدر: Surya, Hadijah, Suriani, Baharuddin, Fitriyah Menne, & Rasyidi. (2020).

جدول (2) أساليب التعامل مع الاستعمالات التجارية

تجربة اندونيسيا	تجربة أستراليا	تجربة الولايات المتحدة الأمريكية	أساليب التعامل مع الاستعمالات التجارية
			إضافة المواقع الترفيهية والثقافية والمناطق الخضراء مع الاستعمالات التجارية
			روح الابتكار في نوعيات الاستعمالات الجارية والتجاس فيما بينهم
			توفير الاستخدامات المختلفة
			القرب من الخدمات المجتمعية
			توفير الأمن والأمان واشتراطات الحريق
			وصول أكبر لكبار السن والأطفال
			توفير ممرات وصول من مناطق انتظار السيارات المخصصة لذوي الهمم إلى المداخل بدون أي عوائق
			مداخل تتزيل وتحمل البضائع عن مداخل المتسوقين والمتريدين
			وجود أنظمة واشتراطات تنظم استخدامات الأراضي
			سن القوانين والأنظمة لتنظيم استعمالات التجارية
			مد شبكات بنية أساسية تكفي للاحتياجات الاستعمالات المختلفة
			استخدام ألوان غير عاكسة وغير لامعة لكل أنواع اللافتات الإرشادية

المصدر: الباحث استناداً (Surya, Hadijah, Suriani, 'Nuissl & Siedentop, (2021) Baharuddin, Fitriyah Menne, & Rasyidi. (2020).



شكل (7) مواقع الأنشطة التجارية بمخطط مدينة السادس من أكتوبر 2009
المصدر: مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية (2023)

ومع التطور واختلاف احتياجات السكان بدأ النشاط التجاري مختلطاً مع الاستعمالات السكنية بالقطع المقابلة للمحور المركزي عن طريق المخالفة بالحي الأول والثاني، ومع مرور الوقت بدأ النشاط يتغلغل المناطق السكنية الداخلية، وعندما تم تحديث المخطط سنة 2009 تم إدراج المخطط ووضع ضوابط واشتراطات تسمح بالقطع المقابلة للمحور المركزي للاستعمالات التجارية والإدارية وبعد مرور فترة توقف العمل بهذا القرار أنه لم يسمح للجهاز بمواقف على تحويل نشاط السكني لتلك الأراضي المواجه للمحور المركزي إلى أنشطة أخرى ، بالإضافة إلى وجود بعد المحاور الرئيسية بالمدينة تم تحويل الحرم إلى أنشطة تجارية مثل محور وصلة دهشور وطريق الإسكندرية الصحراوي وطريق الواحات وأيضا ينتشر بعد الأنشطة التجارية بالكمونات المخصصة إسكان متكامل.

وتحولت عملية التطور بالمدينة الجديدة أيضاً من شكل مدينة فردية إلى مدينة كبرى تؤثر على الإقليم. تأثر تنقل السكان وزيادة التدفق وسائل النقل من وإلى المدينة الجديدة بمنطقة مترو تانجونج بونجا بأربعة عوامل Surya, Hadijah, Suriani, Baharuddin, Fitriyah Menne, & Rasyidi. (2020).

- النمو السكاني الناتج عن التحضر والهجرة ووجود المناطق شبة الحضرية التي يشاركون سكانها في الأنشطة الاقتصادية بالمدينة الجديدة.
- اختيارات السكن الناتجة من وجود المهاجرين الذين يدخلون المدينة الجديدة لغرض العمل.
- تغيرات استخدامات الأراضي التي تؤدي إلى زيادة الكثافة السكانية في بعض المناطق، مما يؤدي إلى تباينات اقتصادية واجتماعية وثقافية بالمجتمع المحلي.
- ارتفاع الطلب على الفراغات السكنية والاقتصادية وتأثير تحويل وظائف استخدامات الأراضي الزراعية واستصلاح السواحل لتلبية متطلبات تطوير مراكز الأعمال والخدمات والمناطق السكنية والسياحية مراكز الأعمال.
- أدى ذلك أيضاً إلى تأثير الأنشطة الاقتصادية من قبل السكان لثلاثة عوامل:
- الاستعمالات الجديدة التي أحدثت قيمة مضافة مثل مراكز التجارة والمناطق السكنية والخدمات والأنشطة السياحية
- أنشطة الإنفاق الجديدة من قبل المجتمع المحلي مثل استخدام المركبات العامة والخاصة، شراء الملابس، الترفيه، والسفر إلى مراكز التسوق.
- التوزيع التجاري وهو يحدث في صورة نشر خدمة منتجة للمستخدمين أو توزيع البضائع من قطاع الإنتاج إلى السوق.
- استخدام ألوان غير عاكسة وغير لامعة لكل أنواع اللافتات الإرشادية بينما يسمح للتوكيلات حيث يتم عرض عدد قليل من السيارات داخل حدود المعرض.
- مد شبكات بنية أساسية تكفي للاحتياجات الاستعمالات المختلفة وأيضا يسمح بمحلات تأجير السيارات لعدم احتياج لمان لاننتظار أو عرض سيارات.

4/4 أساليب التعامل مع التغير بالاستعمالات التجارية

من دراسة التجارب تم التوصل إلى مجموعة من الأساليب التعامل مع الاستعمالات التجارية بالمتخذة بتلك المدن وذلك كما يوضح جدول (2).

5/ دراسة حالة: التغيير في الاستعمالات التجارية بالمدن الجديدة المصرية وآليات التعامل

1/5 منهجية اختيار حالات الدراسة

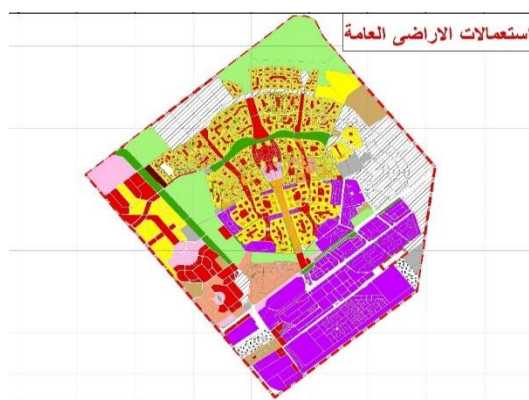
تم اختيار حالات الدراسة بناء على أكثر المدن تغيراً في تحولات الاستعمالات التجارية من سكني إلى تجاري وسكني تجاري وانتشار المحاور التجارية بها بالإضافة إلى مدن من الأجيال الأولى والثانية والثالثة ومدن الأكثر كثافة سكانية وشبه اكتمال عدد السكان المستهدف لها، بالإضافة إلى توافر البيانات لتلك المدن، وتم اختيار مدينة السادس من أكتوبر والعاشر من رمضان والقاهرة الجديدة ويتم دراسة الحالات من خلال استخدام أسلوب المقابلات الشخصية مع مسؤولي أجهزة المدن الجديدة ومسؤولي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وباستخدام أسلوب الملاحظة والرفع العمراني لبعض مناطق الأنشطة التجارية بالمدن، وبتناول دراسة الحالات من خلال مقارنة توزيع الأنشطة التجارية بالمخططات الأصلية للمدن وتوزيعها الحالي ومقارنة مساحة الأنشطة التجارية الحالية بالمخطط المقترح وتوزيع الأنماط التجارية بالمدن الجديدة.

2/5 الحالة الأولى مدينة السادس من أكتوبر رصد الوضع الراهن للتغيير في حالات الدراسة

مدينة السادس من أكتوبر إحدى مدن الجيل الأول وتم إنشائها عام 1979م، وقد مرت المدينة بالعديد من المراحل حيث تم تخطيط المدينة في السبعينات وتم عمل لها تحديث لمخططها سنة 2009م وتم تحديثها مره أخرى سنة 2020. نتيجة نموها السريع وزيادة احتياجاتها، حيث تم تخطيط المدينة تخطيط نمطي من خلال توزيع الأنشطة التجارية على مستوياتها الثلاثة على مستوى مركز المدينة ومستوى الأحياء السكنية ومستوى المجاورات وهو ما ظهر واضح في مخطط 2009 وذلك بالشكل رقم (7).

3/5 الحالة الثانية مدينة العاشر من رمضان رصد الوضع الراهن للتغير في حالات الدراسة

مدينة العاشر من رمضان إحدى مدن الجيل الأول التي تم إنشاؤها عام 1977م، وتنمو المدينة بمعدلات كبيرة ونتج عن ذلك النمو تم تحديث مخطط الاستراتيجي للمدينة سنة 2017 وتم تحديثه مرة أخرى سنة 2020، وقد تم توزيع الأنشطة التجارية بالتوزيع النمطي بمركز المدينة ومراكز الأحياء والمجاورات وذلك كما يوضح شكل رقم (10)، ومع نمو المدينة حدث كثير من التغيرات بعضها رسمية وبعضها غير رسمية حيث صدر قرار تغيير استعمال الدور الأرضي بعض العمارات السكنية بالحي 30 و31 إلى تجاري ومنها ما تم تغييره بدون أي قرارات مثل تغيير الأدوار الأرضية بعمارات الإسكان الاجتماعي إلى تجاري وأيضاً الأدوار الأرضية بمركز المدينة وبعض الأماكن في الأحياء الجديدة بالمدينة. وقد ظهرت تلك التغيرات في صورة محلات الاستعمالات اليومية (كافتريات – مطاعم – إكسسورات – مكاتب تسويق عقاري – بيع مواد بناء – ورش –) وانتشرت الأنشطة التجارية بنمط شريطي على المحاور المركزية للمدينة وانتشرت بالمناطق المجاورة للمناطق الصناعية ومناطق الإسكان الاجتماعي وذلك كما يوضح الشكل رقم (11)، والشكل رقم (12)



شكل (10) مواقع الأنشطة التجارية بمخطط مدينة العاشر من رمضان 2017
المصدر: مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية (2023)



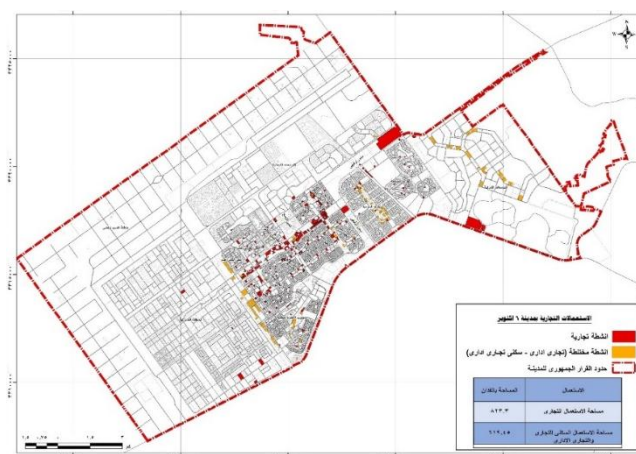
شكل (11) التغيرات في الاستعمالات إلى تجاري بمدينة العاشر من رمضان
المصدر: الرفع العمراني بمدينة العاشر من رمضان (2023)



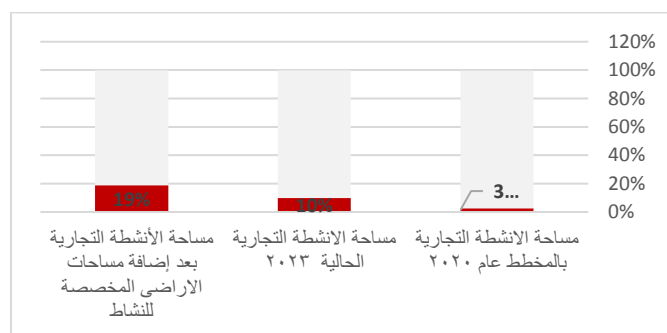
شكل (12) توزيع الاستعمالات التجارية الحالية بمدينة العاشر من رمضان
المصدر: مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية (2023)

ومع غياب التحكم والسيطرة للأجهزة الإدارية والرقابية بالدولة سنة 2011 ازدادت التغيرات والتحويلات الغير رسمية من الاستخدام السكني إلى أنشطة تجارية وإدارية وحرورية تبعاً، وظهرت وتفاقت تلك الظاهرة لتشمل كافة المدينة حيث تم تحويل أكثر من 4 آلاف وحدة سكنية إلى أنشطة تجارية وأنشطة أخرى مجاورة للسكني، فقد اختلف نمط توزيع الأنشطة التجارية بالمدينة لتنتشر بكافة المحاور الرئيسية والداخلية بالمدينة وأيضاً داخل الأحياء السكنية وزادت أكثر كلما اتجهنا نحو الحي السادس المجاور للمنطقة الصناعية وذلك كما يوضح الشكل رقم (8).

ويتتبع مساحات الأنشطة التجارية بالمدينة نجد أن مساحات الأنشطة التجارية زادت عن المساحات التي كانت مخصصة لها في مخطط المدينة سنة 2020 حيث وصلت من 3% إلى 10% بالإضافة إلى عند إضافة التخصيصات المستقبلية للنشاط التجاري بالمدينة تصل النسبة إلى 19% من إجمالي مساحة المدينة البالغ 52697 فدان، وذلك كما يوضح شكل رقم (9).



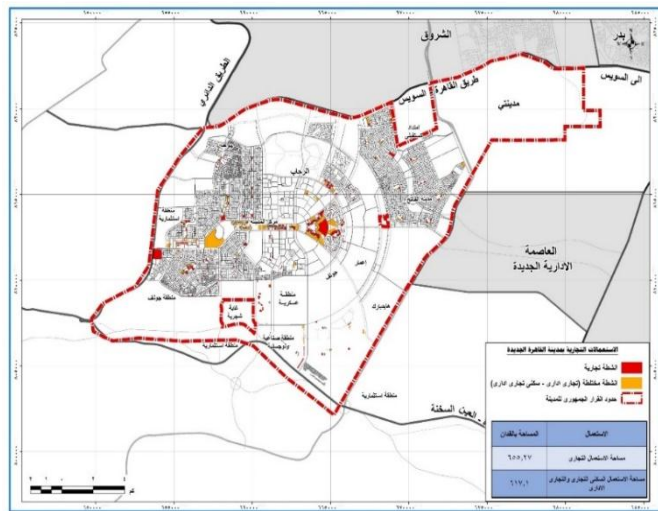
شكل (8) توزيع الاستعمالات التجارية الحالية بمدينة السادس من أكتوبر
المصدر: مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية (2023)



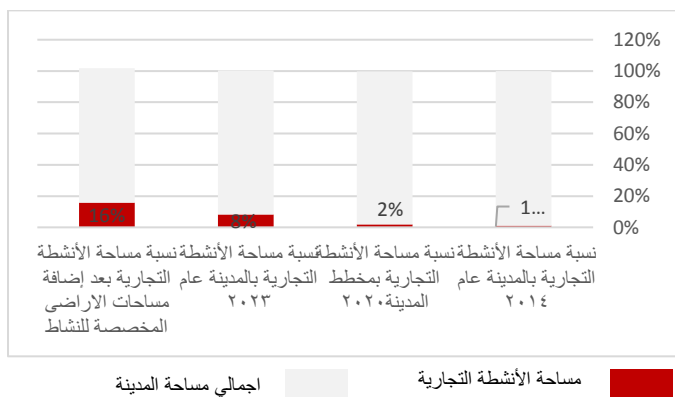
شكل (9) مقارنة نسب مساحات الأنشطة التجارية الحالية بالمخطط الاستراتيجي للمدينة
المصدر: مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية (2023)

وهو ما نتج عن ذلك العديد من المشاكل الحالية والتي تتلخص في مشاكل على الانتظار وضغط على المرافق ومشاكل مرورية وأخرى اجتماعية من داخل فئات غير مرغوب فيها إلى بيئة السكن بالإضافة إلى الضوضاء المستمر ومشاكل اقتصادية من عزوف المستثمرين عن المدينة ورفود حركة البيع والشراء على الأراضي الخدمية بمراكز الأحياء والمجاورات ومركز المدينة. وقد أرجع المسؤولون تلك التغيرات نتيجة غلاء الأسعار والإيجارات بالمناطق المركزية المخصصة لتلك الأنشطة سواء مراكز الأحياء أو مركز المدينة عن الإيجارات داخل المناطق السكنية، بعد تلك المراكز عن المنطقة السكنية وكذلك بعد المنطقة الصناعية عن المدينة بالإضافة إلى أن التعريض للأنشطة التجارية على المحاور الرئيسية أفضل من تواجدها داخل مراكز المجاورات التي قد تكون داخليا وبعيدة عن نسبيا عن السكان.

ولكن اختلفت أنماط الأنشطة التجارية بالمدينة ومختلفة أيضاً عن الحالتين السابقتين حيث معظم عمران المدينة هو تنمية بنظام تخصيص سكني متكامل (كموندات - إسكان بالخدمات) أي بنفس الكموند يتم عمل وحدات سكنية مع شريط تجاري على طرف الكموند، وأيضاً ينتشر نوعية أخرى من التجاري هي المراكز التجارية على المحاور الرئيسية مثل cfc وبوينت 90، كايرو فيستيفال سيتي مول وداون تاون مول، وينتشر نمط ثالث آخر في المدينة وهو السكني التجاري ويعتبر أقل نسبة انتشاراً مقارنة بالأنماط الأخرى وتنتشر بالتجمع الثالث بالأحياء القديمة بالمدينة ومن التغيرات الملحوظة بالمدينة تحويل أجزاء من حرم الطرق الإقليمية بالمدينة إلى أنشطة تجارية مثل حرم طريق العين السخنة وذلك كما يوضح الشكل رقم (15). وتتبع مساحات الأنشطة التجارية بالمدينة نجد أن مساحات الأنشطة التجارية زادت عن المساحات التي كانت مخصصة لها في مخطط المدينة سنة 2020 حيث وصلت من 2% إلى 8% بالإضافة إلى عند إضافة التخصيصات المستقبلية للنشاط التجاري بالمدينة تصل النسبة إلى 16% من إجمالي مساحة المدينة البالغ 70242.8 فدان، وذلك كما يوضح شكل رقم (16). وقد نتج عن ذلك الكثير من المشاكل المرورية ومشاكل في البنية الأساسية وكذلك عدم توافر أماكن الانتظار الكافية لكل تلك المترددين على الأنشطة التجارية بالإضافة إلى مجموعة من الإيجابيات مثل زيادة النشاط الاقتصادي للمدينة وزيادة الطلبات وحركة البيع والشراء بالأراضي بكافة أنواعها وأصبحت مدينة حيوية وقد أرجع المسؤولين لتلك التغيرات زيادة الطلب بالمدينة على النشاط التجاري واتصالية المدينة القوية وترويج المدينة انها المركز الخدمي لشرق القاهرة كل ذلك ساعد على النمو الكبير والمتسارع والمستمر على المدينة.

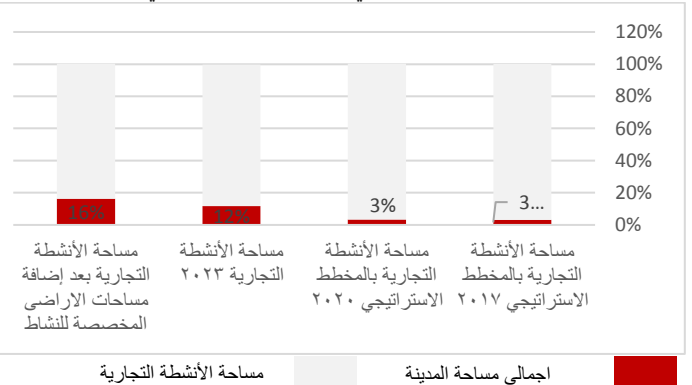


شكل (15) توزيع الاستعمالات التجارية الحالية بمدينة القاهرة الجديدة
المصدر: مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية (2023)



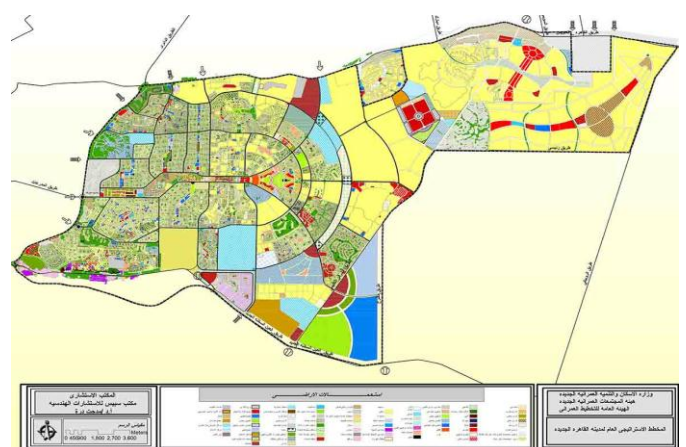
شكل (16) مقارنة نسب مساحات الأنشطة التجارية الحالية بالمخطط الاستراتيجي للمدينة
المصدر: مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية (2023)

ويتتبع مساحات الأنشطة التجارية بالمدينة نجد أن مساحات الأنشطة التجارية زادت عن المساحات التي كانت مخصصة لها في مخطط المدينة سنة 2017 ومخطط 2020 حيث وصلت من 3% إلى 12% بالإضافة إلى عند إضافة التخصيصات المستقبلية للنشاط التجاري بالمدينة تصل النسبة إلى 16% من إجمالي مساحة المدينة البالغ 89877 فدان، وذلك كما يوضح شكل رقم (13). وقد نتج عن تلك التغيرات مجموعة من المشاكل المرورية وتكدس وتشنج بصري في المحاور المركزية وكذلك في مناطق الخدمات والمجاورات الملاصقة للمناطق الصناعية وكذلك وجود زحام مروري في بعض الشوارع الرئيسية نتيجة لعدم توافر أماكن انتظار كافية بالإضافة إلى التلوث البيئي والسمعي في المناطق السكنية نتيجة الازعاج المستمر وأيضاً عزوف المستثمرين على شراء قطع الأراضي التجارية بالمنطقة، وهناك تأثيرات إيجابية ومنها سهولة وصول المواطن للخدمات التجارية والاحتياجات الأساسية، وزيادة فرص العمل وتقليل معدلات البطالة، وساعد على تنمية ورواج النشاط التجاري بتلك المناطق والمساعدة في انتشار الأمن والأمان نتيجة حركة المشاة بالمناطق الداخلية المنتشرة فيها الأنشطة التجارية. وقد أرجع المسؤولون لتلك التغيرات الانفلات الأمني في فترة ثورة 2011 وحالة الركود الاقتصادي والرغبة في خلق فرص عمل، والاستفادة من بعد الخدمات الأساسية عن معظم قطع الأراضي الداخلية، وارتفاع أسعار الأراضي داخل المجاورات السكنية مقارنة بالأسعار في الأتوار الأرضية للمباني السكنية.



شكل (13) مقارنة نسب مساحات الأنشطة التجارية الحالية بالمخطط الاستراتيجي للمدينة
المصدر: مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية (2023)

4/5 الحالة الثالثة مدينة القاهرة الجديدة رصد الوضع الراهن للتغير في حالات الدراسة
مدينة القاهرة الجديدة إحدى مدن الجيل الثالث التي تم إنشائها عام 2000م، وقد تم توزيع الأنشطة التجارية بالمدينة بأنماط نظرية أي بتوزيعها بمركز المدينة والأحياء والمجاورات ولكن مع نمو المدينة وزيادة حجم السكان بها زادت الاحتياجات والطلبات على الأنشطة التجارية بالمدينة، وذلك كما يوضح الشكل رقم (14).



شكل (14) مواقع الأنشطة التجارية بمخطط مدينة القاهرة الجديدة 2020
المصدر: مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية (2023)

المؤدية للمدن وتم تحويل حرم تلك المحاور الى أنشطة تجارية وهو الأكثر انتشاراً بمدينة السادس من أكتوبر بنسبة 35% من إجمالي الأنشطة التجارية بالمدينة ثم مدينة العاشر من رمضان، وقد يرجع انتشار تلك النمط العائد الاقتصادي والتعريض لتلك المحاور واختلاف سياسيات الدولة نحو استغلال الأراضي.

• النمط الرابع (نمط الأنشطة المتمركز)

هو نمط الأكثر انتشاراً بمدينة العاشر من رمضان ومدينة القاهرة الجديدة حيث ينتشر المراكز التجارية والمحلات بمركز المدينة ومراكز الأحياء بصورة مركزية حيث كان نسبته من إجمالي الأنشطة التجارية بمدينة العاشر من رمضان والقاهرة الجديدة 35% و 30% على التوالي وتلك النمط هو النمط الأصلي الذي تم الاعتماد عليه عند وضع معظم مخططات المدن الجديدة في بداية تخطيطها. ونتيجة لظهور تلك الأنماط وتوزيعها ظهر العديد من المشاكل بتلك المدن وكانت أهم تلك المشاكل المتكررة بالمدن

جدول (4) مقارنة مساحات الأنشطة التجارية ونسبتها من إجمالي مساحة المدينة بحالات الدراسة

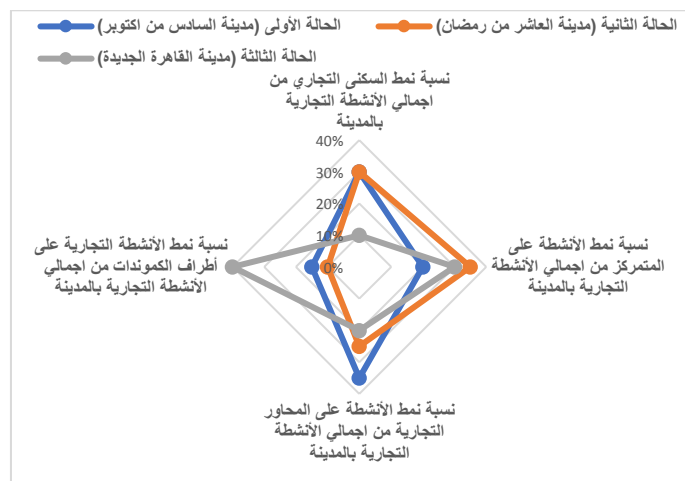
الحالة الأولى (مدينة السادس من أكتوبر)		الحالة الثانية (مدينة العاشر من رمضان)		الحالة الثالثة (مدينة القاهرة الجديدة)	
1443	3%	3045	3%	1272	2%
5200	10%	10601	12%	5803	8%
9897	19%	14705	16%	11032	16%
52697	100%	89877	100%	70243	100%

المصدر: الباحث استناداً إلى مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية (2023)

جدول (3) نسب أنماط الأنشطة التجارية بحالات الدراسة ونسبتها الحالية ونسبتها من المخطط المقترح للمدينة

النمط	الحالة الأولى (مدينة السادس من أكتوبر)	الحالة الثانية (مدينة العاشر من رمضان)	الحالة الثالثة (مدينة القاهرة الجديدة)
(1) نسبة نمط السكني التجاري من إجمالي الأنشطة التجارية بالمدينة	30%	30%	10%
(2) نسبة نمط الأنشطة التجارية على أطراف الكومونات من إجمالي الأنشطة التجارية بالمدينة	15%	10%	40%
(3) نسبة نمط الأنشطة على المحاور التجارية من إجمالي الأنشطة التجارية بالمدينة	35%	25%	20%
(4) نسبة نمط الأنشطة المتمركز من إجمالي الأنشطة التجارية بالمدينة	20%	35%	30%
نسبة الأنشطة التجارية من إجمالي مسطح المدينة	10%	12%	8%
نسبة الأنشطة التجارية في المخطط الأصلي	3%	3%	2%

المصدر: الباحث استناداً إلى مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية (2023)



شكل (17) نسب أنماط الأنشطة التجارية بحالات الدراسة

المصدر: الباحث استناداً إلى مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية (2023)

5/5 تحليل حالات الدراسة

من تحليل حالات الدراسة اختلفت أنماط توزيع الأنشطة التجارية ومساحتها عن المخططات الأصلية لتلك المدن، حيث زادت مساحات تلك الأنشطة عن المساحات المخصصة بالمخطط الأصلي بجميع حالات الدراسة وكانت مدينة العاشر من رمضان هي أعلى المدن في زيادة النشاط التجاري عن المخطط له ثم مدينة السادس من أكتوبر، وذلك كما بالجدول رقم (4).

وقد ظهرت أربعة أنماط مختلفة لتوزيع الأنشطة التجارية بالمدن ومختلفة نسبة وجودها بكل مدينة عن الأخرى وذلك كما يوضح الجدول رقم (3) والشكل رقم (17).

• النمط الأول (نمط السكني التجاري)

انتشر تلك النمط بحالات الدراسة الثلاثة ولكن بنسب مختلفة فظهرت بمدينة العاشر من رمضان والسادس من أكتوبر بنسبة أكبر بكثير من القاهرة الجديدة وارتبط ظهور تلك النمط بأمكان الإسكان الاقتصادي والمتوسط والمناطق القديمة وهذا يفسر قلة نسبته بمدينة القاهرة الجديدة حيث يقل بالمدينة الإسكان الاقتصادي وأنها أحدث في الإنشاء من العاشر من رمضان والسادس من أكتوبر وبالتالي عمر المدينة ونوعية الإسكان من العوامل المؤثرة على ظهور تلك النمط.

• النمط الثاني (نمط الأنشطة التجارية على أطراف الكومونات)

ظهر تلك النمط بقوة بمدينة القاهرة الجديدة وهو الأكثر انتشاراً بها بنسبة 40% من إجمالي الأنشطة التجارية بالمدينة حيث يغلب على المدينة نمط الإسكان المتكامل في صورة كومونات بها الإسكان وعلى أطرافها التجاري ثم يليها مدينة السادس من أكتوبر وقد يرجع انتشار تلك النمط انتشار نوعية الإسكان بالمدينة والعامل الاقتصادي المحرك لتلك النمط.

• النمط الثالث (نمط الأنشطة على المحاور التجارية)

تلك النمط هو النمط الاحداث الذي ظهر في الآونة الأخيرة نتيجة تغير فكر الحكومة نحو استغلال كافة الأراضي على المحاور الرئيسية بالمدينة والمحاور

جدول (4) مشاكل تغير الأنشطة التجارية بحالات الدراسة

المشاكل	الحالة الأولى (مدينة السادس من أكتوبر)	الحالة الثانية (مدينة العاشر من رمضان)	الحالة الثالثة (مدينة القاهرة الجديدة)
ازدحام مروري بالطرق			
زيادة الطلب على مواقف السيارات			
ضعف اتسالية المشاة وتداخل حركة الآليات معها			
تشوه الصورة البصرية للمدينة			
عدم تحقيق الوحدات للاشتراطات الصحية مثل التهوية			
تدني حالة الفراغات			
ضغط على المرافق			
صعوبة الموازنة بين شروط الإيجار للاستخدامات التجارية والسكني			
احجام المستثمرين على التنمية متعددة الاستخدامات			
انخفاض أسعار الوحدات السكنية			
فقدان الخصوصية لمسكن والعلاقات والروابط الاجتماعية			
انخفاض مستوى الأمن			
تلوث وضوضاء بالمنطقة			
صعوبة التحكم والسيطرة			

حالات الدراسة	التجارب العالمية	الدراسات النظرية	آليات التعامل
√			الالتزام بطابع المنطقة والحفاظ على الصورة البصرية للمدينة
√		√	تشجيع المستثمرين على التنمية متعددة الاستخدامات

المصدر: الباحث

الحالة الأولى (مدينة السادس من أكتوبر)	الحالة الثانية (مدينة رمضان)	الحالة الثالثة (مدينة القاهرة الجديدة)	المشاكل
			مشاكل إدارية
			مشاكل الضوابط والإشراف الصادرة من الجهات الحكومية

المصدر: الباحث استناداً إلى مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية (2023)

جدول (6) آليات التعامل مع أنماط الأنشطة التجارية بالحالة المصرية

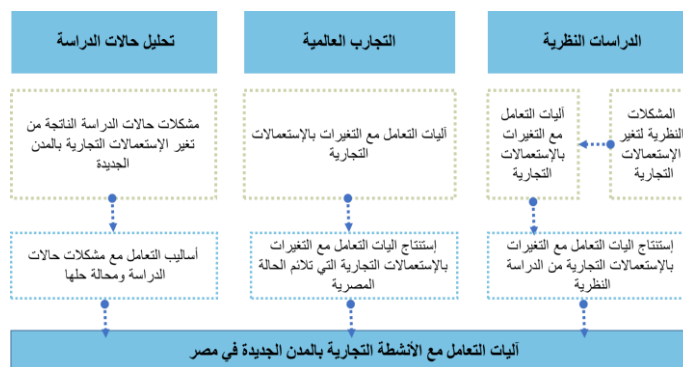
النمط الرابع (نمط الأنشطة المتمركز)	النمط الثالث (نمط الأنشطة على المحاور التجارية)	النمط الثاني (نمط الأنشطة أطراف الكومونات)	النمط الأول (نمط سكني تجاري)	آليات التعامل
	√		√	ضرورة وضع اشتراطات عمرانية خاصة بالأنشطة التجارية تضمن الحفاظ على ملامحه المميزة وعدم ترك ذلك لآليات السوق والعرض والطلب
√	√	√	√	ضرورة مراعاة الأسس التصميمية ومتطلبات كل استخدام من حيث أماكن الانتظار ومعالجات الاستخدمات الحساسة لتلافي السلبيات المحتملة
√	√	√	√	تبني النظم التكنولوجية الحديثة مثل نظم النقل الذكي والطاقة المتجددة والعمارة الخضراء بهدف تكامل النظم في إنتاج بيئة عمرانية مستدامة
√	√	√	√	اتخاذ الجهات الحكومية إجراءات رادعة وصارمة لكل شخص يقوم بإجراء عملية التغيير دون أخذ الموافقة منها مسبقاً
	√		√	روح الابتكار في نوعيات الاستخدمات الجارية والتجاس فيما بينهم
√	√	√	√	توفير الأمن والأمان واشتراطات الحريق
√	√	√		إضافة المواقع الترفيهية والثقافية والمناطق الخضراء مع الاستخدمات التجارية
√	√	√	√	مد شبكات بنية أساسية تكفي للاحتياجات الاستخدمات المختلطة
	√		√	مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين والمتريدين
	√		√	حل المشاكل المرورية الناتجة عن الاستعمال قبل التغيير
	√		√	الالتزام بطابع المنطقة والحفاظ على الصورة البصرية للمدينة
	√		√	تشجيع المستثمرين على التنمية متعددة الاستخدامات

المصدر: الباحث

وبالتالي يوجد مجموعة من الآليات يمكن استخدامها مع جميع أنماط الأنشطة التجارية مراعاة الأسس التصميمية ومتطلبات كل استخدام وحل كل مشاكله قبل التغيير وآلية تطبيق النظم التكنولوجية الحديثة وآلية إجراءات الحكومية الرادعة لعمليات التغيير ومد شبكات البنية الأساسية لتكفي احتياجات النشاط ويوجد آليات تخص الأنشطة التجارية على المحاور التجارية والسكنى تجاري مثل فصل حركة البضائع عن مداخل المتسوقين ووضع اشتراطات عمرانية تحافظ على المنطقة من

6/ النتائج العامة

من خلال الدراسات النظرية والتجارب العالمية ودراسة حالات الدراسة بإمكاننا الخروج بمجموعة من الآليات التي يمكن التعامل مع التغير بالاستخدمات التجارية بالمدن الجديدة حيث يتم استنتاج آليات التعامل مع التغيرات بالاستخدمات التجارية من الدراسة النظرية وكذلك استنتاج آليات التعامل مع التغيرات بالاستخدمات التجارية من التجارب العالمية التي تلائم الحالة المصرية بالإضافة إلى أساليب التعامل مع مشكلات حالات الدراسة والحلول المقترحة بها، ويوضح الشكل رقم (18) منهج وخطوات الوصول إلى النتائج النهائية للبحث. ويوضح الجدول التالي (5) آليات التعامل مع الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة والتي تلائم الحالة المصرية. وبالربط بين تلك الآليات وأنماط الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة المصرية التي تساعدا في حل مشاكل تلك التغيرات بالحالة المصرية وذلك كما يوضح جدول (6).



شكل (18) منهج وخطوات الوصول إلى النتائج النهائية للبحث. المصدر: الباحث

جدول (5) آليات التعامل مع الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة

حالات الدراسة	التجارب العالمية	الدراسات النظرية	آليات التعامل
	√	√	ضرورة وضع اشتراطات عمرانية خاصة بالأنشطة التجارية تضمن الحفاظ على ملامحه المميزة وعدم ترك ذلك لآليات السوق والعرض والطلب
√		√	ضرورة مراعاة الأسس التصميمية ومتطلبات كل استخدام من حيث أماكن الانتظار ومعالجات الاستخدمات الحساسة لتلافي السلبيات المحتملة
		√	تبني النظم التكنولوجية الحديثة مثل نظم النقل الذكي والطاقة المتجددة والعمارة الخضراء بهدف تكامل النظم في إنتاج بيئة عمرانية مستدامة
√		√	اتخاذ الجهات الحكومية إجراءات رادعة وصارمة لكل شخص يقوم بإجراء عملية التغيير دون أخذ الموافقة منها مسبقاً
√	√		روح الابتكار في نوعيات الاستخدمات الجارية والتجاس فيما بينهم
√	√		توفير الأمن والأمان واشتراطات الحريق
	√		إضافة المواقع الترفيهية والثقافية والمناطق الخضراء مع الاستخدمات التجارية
√	√	√	مد شبكات بنية أساسية تكفي للاحتياجات الاستخدمات المختلطة
	√		مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين والمتريدين
√			حل المشاكل المرورية الناتجة عن الاستعمال قبل التغيير

التدهور وتشوه الصورة البصرية وبالتالي يجب التأكيد على وقف تغيير استعمالات الارض غير المخططة في المدينة، ويجب أن يسبق عملية تغيير الاستعمال دراسة التأثيرات السلبية والايجابية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والبيئية على المناطق السكنية المجاورة والتأثيرات في المدينة ككل من أجل المحافظة عليها، من أجل اتخاذ الاجراء والآليات المناسبة وذلك بتحديد نمط الاستعمال التجاري والأخذ بمجموعة الآليات التي تخص النمط.

Funding: No funds were used to perform the research.

Conflicts of Interest: There is no conflict of interest, according to the Authors understanding.

7/ المراجع المستخدمة

1. حسين، هشام محمد محمد . (2014). تأثيرات المناطق التجارية عبر العصور على النسيج العمراني وصولاً للنموذج المعاصر. مجلة بحوث العمران-كلية التخطيط الإقليمي والعمراني-جامعة القاهرة.
2. فارس، يوسف حران. (2018) أسباب تغير استعمال الارض السكنية إلى الاستعمال التجاري في مدينة النعمانية-مجلة كلية التربية- جامعة واسط
3. صلاح الدين، ع. م. (2012). تخطيط وتصميم المراكز التجارية في ضوء تأثير تكنولوجيا المعلومات والاتصالات. رسالة دكتوراه. كلية الهندسة -جامعة القاهرة -جمهورية مصر العربية.
4. هيئة التخطيط العمراني. (2017). دليل المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات بجمهورية مصر العربية -الخدمات التجارية.
5. عثمان، ط. ع. (2009). ديناميكية تغير استعمالات الأراضي بتأثير تكنولوجيا المعلومات والاتصالات. رسالة ماجستير. كلية التخطيط الإقليمي والعمراني -جامعة القاهرة.
6. افراح ابراهيم شمخي الاسدي، (2021). نظريات انماط التوزيع المكاني للاستعمالات الارض- موقع الميراجا موقع الكتروني، <https://almerja.net/reading.php?idm=155775>
7. هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، (2022). كراسة الشروط والمواصفات لمشروع اعداد آليات التعامل مع التغيرات بالاستعمالات التجارية بمدينة السادس من أكتوبر.
8. هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، (2022). تقرير مشروع اعداد آليات التعامل مع التغيرات بالاستعمالات التجارية بمدينة السادس من أكتوبر.
9. رشدي، احمد محمد. (1992). ديناميكية التغير في توزيع الأنشطة التجارية بالمدينة الجديدة المصرية. -رسالة دكتوراه - كلية التخطيط الإقليمي والعمراني- جامعة القاهرة.
10. حسن، احمد أبو السعود. (2018). التنمية مختلطة الاستخدام: المفاهيم واعتبارات التطبيق. مجلة بحوث العمران-كلية التخطيط الإقليمي والعمراني- جامعة القاهرة.
11. بيومي، رانيا جاد أحمد. (2013) فصل استعمالات الأراضي ودمجها في تخطيط المناطق السكنية في مصر- رسالة دكتوراه - كلية التخطيط الإقليمي والعمراني- جامعة القاهرة.
12. مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، (2023). تقرير المخطط الاستراتيجي لمدينة 6 أكتوبر.
13. مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، (2023). تقرير المخطط الاستراتيجي لمدينة القاهرة الجديدة
14. مركز المعلومات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، (2023). تقرير المخطط الاستراتيجي لمدينة العاشر من رمضان
15. Institute for Public Administration, (2021). Planning for Complete Communities in Delaware -Planning Tools- Efficient Land Use -Mixed-Use Development- Delaware University.
16. Google transit-oriented community near the Diridon train station in downtown San Jose- march 5, 2023 at 7:32 p.m.
17. <https://www.studysmarter.co.uk/explanations/human-geography/urban-geography/mixed-land-use/> march 10, 2023 at 10:00 p.m.
18. Nuissl, H., & Siedentop, S. (2021). Urbanization and land use change. Sustainable land management in a European context: a co-design approach, 75-99.
19. Surya, B., Hadijah, H., Suriani, S., Baharuddin, B., Fitriyah, A. T., Menne, F., & Rasyidi, E. S. (2020). Spatial Transformation of a New City in 2006–2020: Perspectives on the Spatial Dynamics, Environmental Quality Degradation, and Socio—Economic Sustainability of Local Communities in Makassar City, Indonesia. Land, 9(9), 324.
20. http://geography100um.blogspot.com/2015/10/blog-post_28.html