

تقييم كفاءة النشاط التجارى بالمدن الجديدة

دراسة نموذج حى سكنى بمدينة المنيا الجديدة

دكتور/أيمن محمد مصطفى يوسف* ، مهندسة/علياء السعيد كامل الملاح*

ملخص البحث

قدمت هذه الدراسة لتكوين قاعدة معلومات نظرية عن كيفية تقييم كفاءة الأنشطة التجارية فى المدن الجديدة بصفه عامة والأحياء السكنية بصفه خاصة، وتم الوصول لمسطرة قياس كفاءة النشاط التجارى فى الأحياء السكنية، ثم تطبيق أسلوب القياس على نموذج حى سكنى بمدينة المنيا الجديدة، وقد تم ذلك بدراسة مجموعة من المعايير والتي تتمثل فى:

- * المعايير العمرانية (معدلات توزيع الأنشطة التجارية، نطاقات التأثير، أنماط توزيع الأنشطة التجارية وأنواعها).
- * المعايير الوظيفية (سهولة الوصول، الإنتظار، التخدم).
- * المعايير الإقتصادية (التنافس، التكامل والتجاور، التنافر، قيمة الأرض).
- * المعايير البيئية (الإشعاع الشمسى والإظلال، الرياح).

تم الوصول إلى نتائج خاصة بقياس كل عنصر فى نموذج الحى السكنى موضوع الدراسة.

مقدمة

تلعب الأنشطة التجارية دوراً هاماً فى تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة وجذب السكان إليها، لأنها توفر الخدمات التي يحتاجها السكان بشكل ملائم عمرانياً ووظيفياً وإقتصادياً وبيئياً، ولكن فى التجربة المصرية وجد قصور فى الأنشطة التجارية لبعض المجتمعات العمرانية الجديدة مما انعكس على تنمية هذه المجتمعات، ويرجع ذلك لعدة أسباب منها:

التخطيطية والعمرانية والإقتصادية والبيئية والإدارية.

تناول البحث كيفية تقييم كفاءة الأنشطة التجارية والعوامل المؤثرة عليها مع التركيز على مستوى الأحياء

السكنية وتم اختيار نموذج حى سكنى فى مدينة المنيا الجديدة لقياس كفاءته للخروج بإيجابيات وسلبيات تساعد على رفع كفاءة الحى حالة الدراسة، وعند التخطيط المستقبلى للأنشطة التجارية فى المجتمعات العمرانية الجديدة.

أسئلة البحث

- ماهى المعايير المؤثرة على كفاءة الأنشطة التجارية؟
- كيف يمكن استنتاج نموذج لقياس كفاءة الأنشطة التجارية على مستوى الأحياء السكنية؟
- ماهى نتائج تطبيق نموذج القياس المقترح على أحد

الأحياء السكنية بالمدن الجديدة؟

هدف البحث

- تكوين قاعدة معلومات نظرية عن كيفية تقييم كفاءة الأنشطة التجارية في المدن الجديدة.

- الخروج بمسطرة قياس للأنشطة التجارية بمستوى الحى السكنى.

- تقييم مدى كفاءة الأنشطة التجارية فى نموذج الحى السكنى بالمنيا الجديدة.

فرضية البحث

تقييم كفاءة الأنشطة التجارية فى الأحياء السكنية بإستنتاج نموذج للقياس يساعد على وضع خطة لتطويرها، والإستفادة من نتائج التقييم بعد الإشغال عند التخطيط المستقبلى للأنشطة التجارية على مستوى الحى السكنى.

مناهج البحث

منهج الوصف والتحليل النظرى:

لتكوين قاعدة معلومات نظرية عن الأنشطة التجارية وتحليلها وتصنيف هذه المعلومات وتنظيمها بشكل علمى لفهم العلاقات بينها.

منهج الرصد والتحليل الميدانى:

ويتم دراسة حالة نموذج حى سكنى بمدينة المنيا الجديدة لتحليل العوامل المؤثرة على كفاءة الأنشطة التجارية على مستوى الحى ومعرفة الإيجابيات والسلبيات.

١- معايير الملائمة النظرية للأنشطة التجارية

١-١-١ العناصر الوظيفية

يتمثل معيار الملائمة الوظيفية من خلال دراسة العناصر

جدول ١- الإعتبارات الواجب توافرها عند تصميم محاور الحركة *

| محاور الحركة | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--------|--------|--------|---------|-------------------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|----------|-----------|---------|-------|
| الطابع والنشاط | | | | | الروابط العمرانية | | | | | الأبعاد | | | | | |
| اتجاهات | تقسيم | فرش | خط | نشاط | النشاط | طابع | التشجير | وضع | أنماط | التدرج | الأطوال | المناسيب | المنحنيات | الأرصفة | العرض |
| عامة | البنوك | الشارع | السماء | الأدوار | الغالب | الوجهات | التشجير | الخدمات | الانتظار | المرور | | | | | |

*المصدر: المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية (جهاز التنسيق الحضارى)، الدليل الإرشادى، أسس ومعايير التنسيق الحضارى لمراكز المدن، ٢٠١٠، ص ١٦.

١-١-٢- أماكن انتظار السيارات

تزيد أهمية أماكن إنتظار السيارات للسلع الإنتقائية نظرا لطول الوقت الذى ينفقه المستهلك فى إختيار ما يناسبه ونقل

المؤثرة على سهولة الوصول للمناطق التجارية وأماكن الإنتظار، والتخديم، ومتطلبات تحديد الأنشطة التجارية فى المدن، والعوامل التى توفر راحة السكان.

١-١-١- سهولة الوصول

أرجعت هيئة الصحة العامة الأمريكية (American Public Health Association) فى تقريرها عن تخطيط المجاورة السكنية والمعدلات الخدمية اللازمة لها إلى مجموعة من المعايير:

- سهولة الوصول (والتي يعبر عنها بزمان الرحلة) إلى مواقع الخدمات والتي تعتمد بصفه أساسية على حمايه من الأخطار والمرور والحوادث.

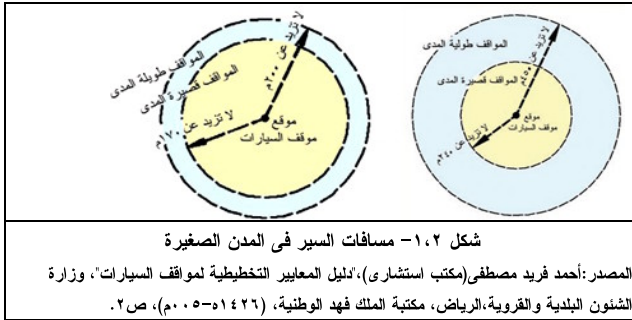
- فى مناطق محدودى ومتوسطى الدخل لا بد أن تكون الخدمات الأساسية للمجاورة فى نطاق مسافات السير حتى إذا كان معدل ملكية السيارات مرتفعاً لأن السيارة غالباً ما يكون إستعمالها لرب الأسرة للذهاب للعمل، أما رحلات التسوق اليومية أو الخدمة التعليمية (إصطحاب الأطفال للمدرسة) فنكون مشياً على الأقدام إلا أن هذا بطبيعة الحال يختلف فى حالة المناطق المرتفعة الدخل حيث تمتلك الأسرة أكثر من سيارة^١.

لذا تحتاج السلع الميسرة وهى السلع التى يتردد عليها المستهلك بصفه يومية كوحدات البقالة إلى إتصال مباشر بممرات المشاه لتسهيل وصول السكان إليها أثناء الرحلة اليومية للعمل، أما السلع الإنتقائية والتى يتردد عليها المستهلك بصورة أقل كوحدات الملابس الجاهزة فتتطلب الإتصال بشرايين الحركة الرئيسية لتسهيل الوصول إليها بواسطة المواصلات العامه والخاصة.

أهمية أماكن الإنتظار للسلع الميسرة حتى يصل إليها المستهلك سيراً على الأقدام.

المدى)، وتتراوح مسافة السير بين ١٥٠:٢٤٠ م فى حالة السلع الميسرة التى تتطلب الإنتظار لمدة قصيرة (مواقف قصيرة المدى)، (شكل ١).

- بالنسبة للمدن التى تقل عن ٢٥٠ ألف نسمة تتراوح مسافة السير بين ١٨٠:٢٠٠ م فى حالة المواقف السلع الإنتقائية (مواقف طويلة المدى)، وتتراوح بين ٧٠:١٧٠ م فى حالة السلع الميسرة (مواقف قصيرة المدى)٣، (شكل ٢)



١-٣-١-٣- الترخيم

تحتاج نوعيات الخدمات التجارية إلى متطلبات خاصة بالنسبة للتخديم مثل الشحن والتفريغ والصيانة، وذلك بدرجات متفاوتة طبقاً لطبيعة كل نوعية.

السلع الميسرة

تحتاج لمناطق تخديم خاصة بالنسبة لإستلام البضائع وتفضل أن تكون من الخلف أو من الشوارع الجانبية حتى لا تتعارض حركة البضائع مع حركة المترددين خاصة فى بعض أنواع السلع الغذائية مثل اللحوم والأسماك وفى هذه الحالة تحتاج لأماكن شحن المخلفات.

السلع الإنتقائية

تحتاج لمناطق خدمه منفصلة عن مداخل المستهلكين مثل الملابس وبخاصة فى المحلات التجارية الكبرى، وهناك السلع الإنتقائية التى تتطلب لأماكن تخديم كبيرة وأرصفت شحن وتفريغ مثل الأثاث المنزلى٤.

١-١-٤- متطلبات تحديد الأنشطة التجارية فى مخططات

المدن الجديدة

(أ) مساحة المنطقة التجارية بالنسبة لحجم السكان.

(ب) عادات الشراء والدخل.

معدلات أماكن الإنتظار للأنشطة التجارية

طبقاً لما ورد باللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد (رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨)، مادة (١٣١): معدلات حساب الأماكن المخصصة لإيواء السيارات تحسب معدلات أماكن إيواء السيارات فى المدن على الأقل طبقاً للتالى:

المراكز والمحلات التجارية

مكان إنتظار لكل ٢٥م^٢ من إجمالى المسطح الشامل لجميع الخدمات ولكافة نوعيات الإشغال التجارى فى المراكز التجارية٢. أى بمعدل (٤مواقف سيارات لكل ١٠٠م^٢)، طبقاً لما ورد بدليل المعايير التخطيطية لمواقف السيارات:

على مستوى المجاورة: يراعى توفير ٦مواقف سيارات لكل ١٠٠م^٢ من إجمالى المساحة الطابقيه للمركز، ويفضل أن تكون المواقف سطحية مجمعة.

على مستوى الحى أو المدينة: يراعى توفير عدد ٨مواقف لكل ١٠٠م^٢ من إجمالى المساحة الطابقيه للمركز يمكن أن تكون الأماكن سطحية مجمعة، أو أسفل المركز أو الجمع بينهما٣.

أماكن إنتظار السيارات (الخاصة بالمعاقين)

- يلزم توفير منطقة مخصصة لوقوف سيارات المعاقين، بحيث يخصص مكان إنتظار لذوى الاحتياجات الخاصة بمعدل مكان إنتظار سيارة واحدة لكل ٢٥ مكان إنتظار حتى ١٠٠ مكان، ومكان إنتظار واحد لكل خمسين مكان إنتظار فيما يزيد على ذلك.

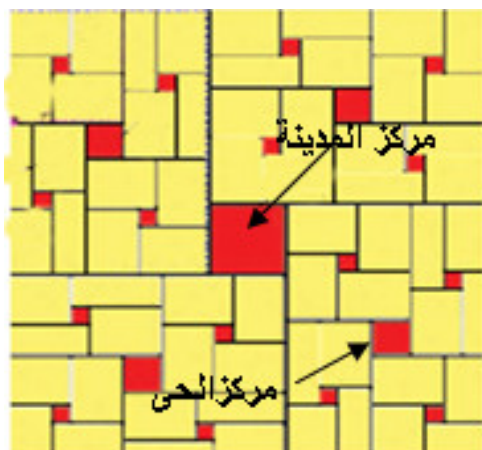
- يجب ألا يقل عرض المكان المخصص لإنتظار سيارات المعاقين عن ٣.٦٠ متر، كما يجب فصل مسار حركة مشاة المعاقين للوصول إلى المبنى عن مسار حركة السيارات٤.

مسافات السير بين أماكن الإنتظار ومواقع الأنشطة التجارية

- بالنسبة للمدن التى يزيد عددها عن ٢٥٠ ألف نسمة تتراوح مسافة السير بين ٣٠٠:٤٥٠ م فى حالة السلع الإنتقائية والتى تتطلب الإنتظار لمدة طويلة (مواقف طويلة

ب- النمط المنتشر (Desertion)

هو النمط الذي تقترب فيه الخدمة التجارية من المستهلك لسهولة الوصول وتقليل الحركة، فيميز هذا النمط توزيع الخدمات اليومية.



شكل ٣- توزيع الخدمات على مستوى المدينة المصدر: أحمد فريد مصطفى (مكتب استشاري)، دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجارات، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، ٢٠٠٥، ص ٤٤.

١-٢-٢- على مستوى الحي السكني^١ (شكل ٤)

أ- التوزيع المركزي للخدمات التجارية.

ب- نموذج توزيع الخدمات التجارية في مركز الحي السكني مع إنتشار بعض الخدمات.

ج- نموذج توزيع بعض الخدمات على الأطراف بجانب وجود بعضها في مركز الحي السكني.

(ج) طريقة الوصول.

١-١-٥- العوامل التي توفر الراحة لمستخدمي الأنشطة

التجارية في المدن الجديدة

(أ) سهولة الوصول للموقع.

(ب) جودة المنتج التجاري، وتنوع البضائع المعروضة.

(ج) توافر عناصر اللاندسكيب وبخاصة في أماكن إنتظار السيارات.

(د) إعتبارات المناخ، والإظلال، والحرارة وأي عوامل أخرى سلبية.

(هـ) توافر أماكن للنمو المستقبلي.

(و) خلق بيئة جاذبة للمستثمرين (وجود أنشطة أخرى مكملة°).

١-٢- أنماط توزيع الأنشطة التجارية وعلاقتها

بالمستويات التخطيطية

١-٢-١- على مستوى المدينة^١ (شكل ٣)

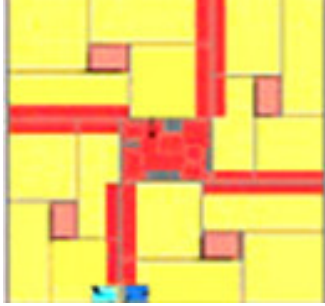
أ- النمط المتمركز (Centrality)

توجد الإستعمالات التجارية في هذا النمط في المناطق المركزية والرئيسية، وذلك لسهولة الوصول إليه من جميع الجهات، وتتمثل في نوعية الملابس، والأدوات المنزلية، والأثاث المنزلي.



شكل ٤- أنماط توزيع الأنشطة التجارية على مستوى الحي السكني المصدر: أحمد فريد مصطفى (مكتب استشاري)، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، ٢٠٠٥م، ص ١٨، ١٩.

د- توزيع الخدمة التجارية فى المركز مع إنتشار بعضها (شكل ٨).



شكل رقم ٨- توزيع الخدمات على مستوى المجاورة السكنية المصدر: أحمد فريد مصطفى (مكتب استشاري)، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشئون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، ٢٠٠٥م، ص ٧، ٨، ٩.

يفضل النمط المركزى لتوزيع الخدمات التجارية على مستوى المجاورة السكنية للأسباب:

- التخدم قاصر على سكان المجاورة فقط.
- تحفيز نمو العلاقات بين السكان والإحساس بالمسئولية لدى السكان.
- يعطى التوزيع المركزى فرصة تخدم أكبر.
- إضفاء مستوى من الجودة أكبر من تلك التى تقدمها مرافق منفصلة.

١-٣-١ تصنيف الأنشطة التجارية

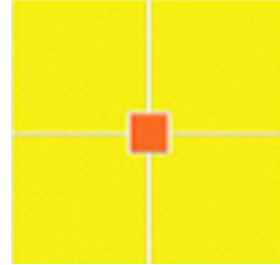
١-٣-١-١ التصنيف الأول (حسب نوع السلع)

- تصنيف الأنشطة التجارية حسب معدل الإستهلاك:
- أولاً- سلع معمرة: هى السلع التى تستهلك خلال فترة زمنية طويلة مثل الأثاث المنزلى والأجهزة الكهربائية والسيارات.
- ثانياً- سلع غير معمرة (إستهلاكية): هى التى تستهلك فى مرة واحدة أو عدد محدود من المرات خلال فترة قصيرة مثل المخابز.

- تصنيف الأنشطة التجارية حسب زمن الشراء:

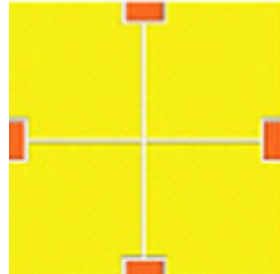
- أولاً- السلع الميسرة: هى التى يرغب المستهلك فى شرائها بأقل مجهود ممكن ومن أقرب مكان له، وغالباً يقوم المستهلك بشرائها بكميات صغيرة فى المرة الواحدة، مثل السجائر والمشروبات وأنواع البقالة.

١-٢-٣- على مستوى المجاورة
أ- التوزيع المركزى للخدمات التجارية (يعطى التوزيع المركزى فرصة كبيرة للتخدم على جميع السكان بأقل مسافة سير ممكنة شكل ٥).



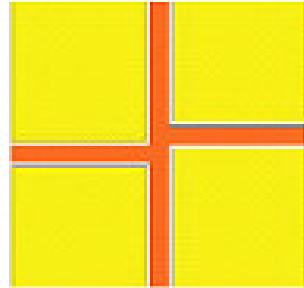
شكل رقم ٥- توزيع الخدمات على مستوى المجاورة السكنية المصدر: أحمد فريد مصطفى (مكتب استشاري)، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشئون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، ٢٠٠٥م، ص ٧، ٨، ٩.

ب- التوزيع اللامركزى للخدمات التجارية (يتم وضع الخدمات على أطراف المجاورة السكنية شكل ٦)



شكل رقم ٦- توزيع الخدمات على مستوى المجاورة السكنية المصدر: أحمد فريد مصطفى (مكتب استشاري)، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشئون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، ٢٠٠٥م، ص ٧، ٨، ٩.

ج- التوزيع الشريطى للخدمات التجارية (تأخذ الخدمات الشكل الشريطى الموازى لمسار المشاه الرئيسى شكل ٧).



شكل رقم ٧- توزيع الخدمات على مستوى المجاورة السكنية المصدر: أحمد فريد مصطفى (مكتب استشاري)، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشئون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، ٢٠٠٥م، ص ٧، ٨، ٩.

١-٤- العناصر العمرانية

١-٤-١- المعدلات التخطيطية ونطاق تأثير الخدمات

التجارية في بعض تجارب للمدن الجديدة

أولاً- التجربة الأمريكية (USA): تنقسم الأنشطة التجارية

على المستويات التخطيطية في المدن الأمريكية الجديدة إلى:

- مركز تجارى المجاورة السكنية (Convince Shopping)

يتحدد المركز التجارى بالزامية وجود أنشطة البقالة، والصيدلية على مستوى المجاورة السكنية، وتخدم المجاورة عدد من الوحدات التجارية ما بين ٣ إلى ٢٠ وحدة تجارية^٧، ويعتمد الموقع المحدد للمركز التجارى على مدى اعتماد سكان المجاورة في الحصول على الخدمة منه والتي تتحدد من المنافسه الإقليمية والتي تحدد الحد الأدنى من نوعيات الخدمة المقدمة، ويكون في نطاق مسافة سير حوالى ٤٠٠ متر، ويعتمد مستوى الخدمة المقدمة على القدرة الشرائية للسكان والدخل^٨.

- مركز تجارى الحى السكنى (Neighborhood Shopping)

يتحدد المركز التجارى للحى السكنى بوجود أنشطة السوبرماركت، والصيدلية، ويخدم نطاق الحى السكنى عدد من الوحدات التجارية ما بين ١٠ إلى ٤٠ وحدة تجارية.

- مركز تجارى القطاع السكنى (Community Shopping)

تتحدد بوجود مراكز تجارية مجمعة لتجارة التجزئة ونصف الجملة، وتحتوى على عدد من الوحدات التجارية ما بين ٢٥ إلى ٨٠ وحدة تجارية^٧.

جدول رقم ٢- التجربة الأمريكية (USA)

| المستويات التخطيطية | عدد السكان المخدم (نسمه) | المساحة التجارية الإجمالية (م ^٢) | نطاق تأثير الخدمة التجارية (م) | معدلات نصيب الفرد من الخدمة التجارية (م ^٢) |
|---------------------|--------------------------|--|--------------------------------|--|
| المجاورة السكنية | أقل من ٢٠.٠٠٠ | ٣.٠٠٠ : ٩.٠٠٠ | نق = ٢ كم | ٠.٣ : ٠.٩ |
| الحى السكنى | ١٠.٠٠٠ : ٣٠.٠٠٠ | ٩.٠٠٠ : ٣٠.٠٠٠ | نق = (٣ : ١) كم | ٠.٦ : ٢ |
| القطاع السكنى | ٣٠.٠٠٠ : ٧٥.٠٠٠ | ٣٠.٠٠٠ : ١٣٥.٠٠٠ | نق = (٨ : ٣) كم | ٠.٥٧ : ٢.٥ |

Source: Gregory Easton, John Owen, Creating Walkable Neighborhood Business District, An exploration of the demographic and physical characteristics needed to support local retail services June 2009

ثانياً- السلع الإنتقائية: هى السلع التى يقوم المستهلك بشرائها بعد القيام بمقارنة المعروض من السلع فى المتاجر المختلفة من حيث السعر والجودة، مثل الملابس الجاهزة، والأدوات والأجهزة الكهربائية.

- تصنيف الأنشطة التجارية حسب معدل الإحتياج

أولاً- خدمات تجارية يومية: مثل السلع الغذائية.

ثانياً- خدمات تجارية أسبوعية: مثل السلع الإستهلاكية والتي تتكرر إسبوعياً.

ثالثاً- خدمات تجارية موسمية: مثل الملابس والأجهزة، والأنشطة الحرفية^٤.

١-٣-٢- التصنيف الثانى تبعاً لنوع المنشأ التجارى

المحل التجارى: يوجد على مستوى الخلية السكنية، ويوجد موزعاً مع الإستعمال السكنى وبخاصة على نواصى الشوارع.

الشارع التجارى: يوجد على جميع المستويات السكنية من المجاورة إلى المدينة، ويكون الشارع التجارى إما بصورة المشاه أو صورة المشاه والسيارات معاً، ويفضل الشارع المخصص للمشاه فقط ويفضل إرتباطة بالمسجد حيث يعمل على تنشيط الحركة التجارية وإحياء التراث القديم للمدينة.

الفناء التجارى: يوجد على جميع المستويات السكنية من المجاورة إلى المدينة، ويأخذ الفناء التجارى صورة الفناء المكشوف أو المسقوف كله أو جزء منه، ويجب عدم السماح بوجود أى مرور منتظم داخل الفناء التجارى.

السوق: يوجد على مستوى الحى السكنى والمدينة وإقليم المدينة، وهو عبارة عن مساحة كبيرة مكشوفة أو مغطاة، ويكون يومى أو إسبوعى، يوجد على الأطراف، ويخصص لبيع المنتجات الزراعية والحيوانية غير المصنعة.

المحلات التجارية متعددة الأقسام: هى محلات تجارية كبيرة توجد فى صورة عمائر متعددة الأدوار، وتوجد فى المناطق الحضرية فقط مثل المدينة والإقليم وقد تتواجد فى الحى السكنى، وتعرض أغلب أنواع البضائع^٤.

ولكن لم يتحدد بالدراسة عدد السكان المخدوم وكذلك المساحة المحدد لها نطاق التأثير وبخاصة فى النطاقات المحددة فى مستوى الحى السكنى (٢-٨) كم فنجد أنه كبير بالنسبة للمعدلات السعودية أو الأمريكية، لذا سيتم القياس فى حالة الدراسة على المعدلات الخاصة بنطاق تأثير التجربة السعودية نظراً لملائمتها مع الحالة المصرية للتقسيم التخطيطى للمدن الجديدة.

١-٤-٢- متطلبات تحديد حجم الخدمات التجارية

يلتزم حجم المنطقة السكنية بمنطقة نفوذ الخدمة التجارية التابعة لها، وبوجه عام فإن تحديد حجم الخدمات التجارية يعتمد على المتطلبات الآتية:

- كثافات السكان وتوزيعهم ومعدلات تراحمهم.

- معدلات الزيادة أو النقص فى أعداد السكان وأثرها على تحديد المساحات اللازمة للنمو المستقبلى.

- توزيع فئات السن والجنس لتوفير ما يتناسب مع الخدمات.

- تكوينات الأسر وأحجامها لتوزيع لتحديد الخدمات المطلوبة^١.

١-٥-١- العناصر الإقتصادية

يتم دراسة العناصر التى تؤثر نظرياً على التوزيع المكانى للملائم للأنشطة التجارية، وذلك بدراسة المتطلبات الإقتصادية اللازمة لتحقيق الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية وتتحدد هذه المتطلبات فيما يلى:

١-٥-١- التنافس: التنافس الإقتصادى يعنى التواجد فى تجمعات من نفس نوعية النشاط لتسهيل عملية الإنتقاء على المشتري لإختيار الأجود والمناسب منها. والتنافس الإقتصادى قد يكون مطلوب لبعض نوعيات الخدمات التجارية، وقد يسبب كساداً لبعضها الآخر مثل التنافس بين نوعيات السلع الإنتقائية (منطقة خان الخليلي)، كذلك فإن التنافس قد يكون على الموقع الذى تفضل نوعية الخدمات التجارية أن تتواجد منشآتها التجارية عليه.

جدول ٣ - التجربة السعودية (KSA)

| المستويات التخطيطية | عدد السكان المخدوم | المساحة التجارية (إجمالية (م ^٢)) | نطاق تأثير الخدمة التجارية (كم) | | معدلات نصيب الفرد من الخدمة التجارية (م ^٢) |
|---------------------|---|--|---------------------------------|------------------|--|
| | | | حد أدنى | حد أقصى | |
| المجاورة السكنية | ٣٠٠٠ : ٦٠٠٠ | ٧٥٠ : ٩٠٠ | ٠.٥ = نق | ٠.٢٥ | ١.٥ |
| الحى السكنى | ١٠٠٠٠ : ١٥٠٠٠ | ٤٥٠ : ١٥٠٠ | ١.٢ = نق | ٠.٤٥ | ١ |
| المدينة | أقل من (٣٠٠٠٠) وأكثر (١٠٠٠٠٠) من ١٠٠٠٠٠ | ---- | نق = غير محدود | ٠.٤٥ ١ ١.٤ | ١ ٢ ٤ |

المصدر: أحمد فريد مصطفى (مكتب استشارى) دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥ م)، ص: ٦٤.

جدول ٤- التجربة المصرية (ARE) نصيب الفرد من مساحة الموقع للخدمات التجارية والمعدلات المقترحة فى المدن الجديدة

| البيان | المجاورة السكنية | الحى السكنى | المدينة |
|---|------------------|-------------|---------|
| نصيب الفرد الحالى من المساحة التجارية (م ^٢) | ٠.١١ | ٠.٩٩ | ٠.٠٣ |
| نصيب الفرد المقترح (م ^٢) | ١.٠ | ١.٠ | ٠.٧٥ |

المصدر: وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق العامة الهيئة العامة للتخطيط العمرانى- الأساس والمعدلات التخطيطية- أغسطس ١٩٩٣- ص ٨١

- وفى دراسة أجرتها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى عن المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية فى مصر إتضح منها نطاق تأثير كل مستوى (نق) وكذا النشاط الذى يمارس فيه على النحو التالى:

- على مستوى المجاورة السكنية: يخدمها مركز تجارى تمارس فيه تجارة القطاعى وخاصة السلع الإستهلاكية والأساسية ويكون (نق) من ٢٠٠-٢٥٠م، وكذلك يمكن الوصول إليه فى حدود مسافة السير.

- على مستوى الحى السكنى: يخدمه مركز تجارى يحتوى على تجارة نصف الجملة والقطاعى ونوعية من المحلات التى تتوفر فى المجاورة السكنية، ويكون (نق) من ٢-٨ كم. ويمكن الوصول إليه بوسائل المواصلات العامه والسيارات.

- على مستوى المدينة: ويخدمها مركز تجارى رئيسى يتناسب مع حجم المدينة ويشتمل فى نشاطه التجارى على تجارة الجملة والنصف جملة والقطاعى، ويكون (نق) من ٤-٨ كم. ويمكن الوصول إليه بوسائل المواصلات العامه وبالسيارات^٩.

الفراغات التجارية وبخاصة في فصل الصيف، وذلك عن طريق الحد من أشعة الشمس المباشرة والأشعة المنعكسة والإشعاع المنبعث من الأسطح المختلفة نتيجة لإرتفاع درجة حرارة الأسطح المعرضة للشمس، فكلما قلت المسطحات المعرضة للإشعاع الشمسي المباشر كلما قل معدل الإشعاع المنعكس فيقل الحمل الحراري الناتج عن الإشعاع الشمسي المباشر.

ويمكن التحكم في المسطحات المعرضة للإشعاع الشمسي عن طريق:

(شكل الفراغ، توجيه الفراغ، المواد المستخدمة في الفراغ).

١-٦-٢- الرياح: تعتبر الرياح من أهم العوامل المناخية التي تؤثر على راحة الإنسان في الفراغ فيحتاج الإنسان إلى الرياح المنتظمة الهادئة الملطفة للمناخ والتي تساعد على تخفيف درجات الحرارة في الفراغات العمرانية^{١١}

١-٧- نتائج الدراسة النظرية لعناصر تقييم كفاءة الأنشطة التجارية

من خلال الدراسة النظرية السابقة نستنتج مجموعة العناصر التي يمكن من خلالها تقييم مدى كفاءة الأنشطة التجارية في المدن الجديدة والأهداف المرجوة من دراسة كل عنصر جدول رقم (٥) كما يلي:

جدول ٥- الأهداف الخاصة بعناصر تحقيق ملائمة الأنشطة التجارية في المدن الجديدة

| العناصر | الهدف |
|--------------------|--|
| العناصر الوظيفية | سهولة الوصول للخدمة التجارية. وضع حلول للتخديم وأماكن الإنتظار. |
| العناصر العمرانية | نصيب مناسب للفرد من الخدمة التجارية. الأنماط المناسبة للتوزيع العمراني. نطاقات تأثير لتغطية الاحتياجات. أنواع الإستعمالات الملائمة. |
| العناصر الإقتصادية | تجاوز الأنشطة الملائمة. النتافس الذي يشجع الحركة التجارية. قيمة الأرض وتأثيرها على سعر السلعة المعروضة |
| العناصر البيئية | تحقيق بيئة مناخية ملائمة لممارسة العملية التجارية بالنسبة للمستهلك والبائع. |

ويمكن قياس كفاءة الأنشطة التجارية على مستوى الحي السكني من خلال تصميم مسطرة توضح عناصر القياس التي

١-٥-٢- التكامل والتجاور: تحتاج بعض نوعيات الخدمات التجارية للتكامل والتجاور مع بعضها مثل وحدات الملابس الجاهزة وهذا يحقق لها الربحية المناسبة، أما البعض الآخر فإن تكامله وتجاوره مع المناطق السكنية هو المتطلب الأساسي لنجاح النشاط مثل وحدات (البقالة).

١-٥-٣- التنافر: بعض الأنشطة التجارية تتناقض مع غيرها من الأنشطة الأخرى، وتسبب لها ضرراً من الناحية الإقتصادية، وعلى هذا يستوجب إبعادها عن النوعيات التجارية الأخرى مثل وحدات (الأسمك^٤).

١-٥-٤- قيمة الأرض: تتطلب بعض نوعيات الخدمات التجارية التواجد بالمناطق المركزية بالرغم من إرتفاع قيمة الإيجارات بهذه المواقع وهنا يكون عائدها الإقتصادي هو أساس ما ينفقه للحصول على ذلك الموقع مثل بعض نوعيات السلع الإنتقائية التي يتم شراؤها للترفيه مثل(الطور - التحف)، أما بعض النوعيات فلا يتحقق لها الإئتنان الإقتصادي إلا إذا اختارت مواقع بعيدة عن المناطق المركزية وذلك يتوقف على تحركات المستهلكين أنفسهم وأين يفضلوا الذهاب بغرض الحصول على الخدمة ومتطلب كل نوعية^{١١}.

مفهوم المنطقة المركزية بالمدينة

"The town centre is the chief administrative business, entertainment and cultural centre of the town as a whole"¹².

يمثل مركز المدينة المنطقة الرئيسية للأعمال (C.B.D)، وأماكن الترفيه والمركز الثقافي للمدينة ككل، ويصاحب المركز الثقافي والترفيهي الخدمات التجارية على مستوى مركز المدينة.

١-٦-١- العناصر البيئية

تعنى دراسة العناصر المناخية للموقع والتي تحدد كيفية تحقيق أقصى إفادة من الموقع في تحقيق الراحة الحرارية والحد من تلوث الهواء^{١٣} والتي سيتناولها البحث فيما يلي:

١-٦-١- الإشعاع الشمسي والإظلال: يجب مراعاة مناخ مصر الحار الجاف بأن نقتل من درجات الحرارة في

تناولتها الدراسة النظرية واستخدامها في قياس تقييم كفاءة الأنشطة في حالة الدراسة التطبيقية جدول رقم (٦) كما يلي:

جدول رقم ٦- مسطرة تقييم كفاءة الأنشطة التجارية على مستوى الحى السكنى

| العناصر | المعيار النظرى | رصد الوضع الراهن | قرارات رفع الكفاءة |
|-----------|------------------------|--|--------------------|
| العمراتى | نطاق التأثير | تق = ١٢٠٠م | |
| | المعدل | نصيب ٠.٦٥م ^٢ | |
| | الأمط والأتواع | النمط مركزى- سلع معمرة ٤٠%، استهلاكية ٤٠%، خدمات ٢٠% | |
| الوظيفى | الانتظار | *الانتظار (٨:٤ مواقف لكا ١٠٠م ^٢) *مسافات السير (٧٠:١٧٠م) | |
| | سهولة الوصول | قوة الربط بشبكة، حركة الية | |
| | التخديم | توفير مدخل خدمى منفصل ومخازن | |
| الاقتصادى | التنافس | قوة التنافس على مستوى السلع الانتقائية | |
| | التكامل والتجاور | مدى الملائمة مع: * المنطقة السكنية،* الوحدات مع بعضها | |
| | التنافر | مدى تنافر الوحدات | |
| | قيمة الأرض | مدى تأثر قيمة الأرض على السلعة المعروضة | |
| البيئى | الاسطاع الشمسى والظلال | قوى التأثير على المستوى المعمارى والعمراتى | |
| | الرياح | ملائمة معالجة الرياح | |

المصدر: الباحثان

٢- دراسة نموذج حى سكنى بمدينة المنيا الجديدة

١-٢ مدينة المنيا الجديدة

تقع مدينة (المنيا الجديدة) فى الجهة الشرقية من مدينة المنيا (شكل ٩).



شكل رقم ٩- موقع مدينة المنيا الجديدة شرق مدينة المنيا

Source: <http://www.google.com/earth/index.html>

١-١-٢ معايير إختيار مدينة المنيا الجديدة

١- سهولة تطبيق الدراسة الميدانية نظراً لتواجد عمل الباحثان بمدينة المنيا.

٢- مجتمع عمرانى جديد منشأ على أسس ومعايير

تخطيطية.

٣- مدينة متوسطة الحجم لإمكانية قياس أداء الخدمات التجارية بها.

٤- لم يتم عمل دراسات سابقة بموضوع البحث على المدينة.

٢-١-٢-٢ معايير إختيار الحى السكنى الرابع بمدينة المنيا الجديدة

١- مرور فترة زمنية كافية على إنشاء الحى السكنى (أكثر من ١٥ عاماً) على إنشاء الحى حالة الدراسة.

٢- تجانس الفئات داخل الحى السكنى.

٣- توافر الصورة الكاملة عن تعامل السكان مع العناصر التجارية على مستوى الحى حالة الدراسة.

٢-٢-٢ تخطيط مدينة المنيا الجديدة^{١٥}

تم إنشاء المدينة بموجب القرار مجلس الوزراء رقم ٢٧٨ لسنة ١٩٨٦ وبدأ العمل بها فعلياً سنة ١٩٩١ وتم تعديل كردون المدينة بالقرار الجمهورى رقم ٣٩٢ لسنة ٢٠٠٤، وتبلغ المساحة الكلية حوالى ٢٤.٦ الف فدان والكتلة العمرانية حوالى ٥.٨ الف فدان، وتقع المدينة شرق

النيل أمام مدينة المنيا القديمة وتبعد عن القاهرة ٢٥٠ كم. بشكل شريطي وتتفرع منه الخدمات التي تؤثر على الأحياء (الثاني، والثالث، والرابع، شكل ١٠)



شكل رقم ١٠- المخطط العام لمدينة المنيا الجديدة محدد عليه منطقة الدراسة- ٢٠٠٩ المصدر الهيئة العامة للتخطيط العمراني / <http://www.ida.gov.eg/>

٢-٣-٢- خدمات الحي السكني حالة الدراسة

ينقسم الحي الرابع إلى أربع مجاورات سكنية لكل منها مركز خدمي خاص بالإضافة للمركز الرئيسي الخدمي للحي (شكل رقم ١١).



شكل رقم ١١- مركز الحي السكني المصدر: جهاز تنمية مدينة المنيا الجديدة

٢-٢-١ الحي الرابع (حالة الدراسة)

يخصص الحي الرابع بمدينة المنيا الجديدة لإسكان ذوي الدخل المتوسط والإقتصادي، وتم حساب عدد السكان الحالي في الحي الرابع بمدينة المنيا الجديدة طبقاً لعدد الوحدات السكنية بالحي (٤٨٩١) وحدة سكنية، ومتوسط عدد أفراد الأسرة (خمسة) أفراد، ومعدل الإشغال حوالي (٦٥)% فيكون متوسط عدد السكان الحالي ١٥ ألف نسمة.

٢-٣- خدمات المدينة

٢-٣-١- تصنيف الخدمات حسب النوع

خدمات تعليمية، خدمات صحية، خدمات دينية، خدمات عامة، خدمات تجارية، خدمات ترفيهية ومناطق مفتوحة، خدمات ثقافية، خدمات إدارية، خدمات متنوعة خارج الكتلة العمرانية.

جدول رقم ٧- دراسة عناصر المجال العمراني في نموذج الحى الرابع - مدينة المنيا الجديدة

| العناصر | المعيار النظرى | رصد الوضع الراهن | قرارات رفع الكفاءة |
|------------------------|---|---|---|
| نطاق التأثير | نق = ١٢٠٠ م | نق = ٥٠٠ م شكل (١)، شكل (٢) | ----- |
| | نصيب الفرد ٠.٦٥ م ^٢ | نصيب الفرد من ٠.٤٥ م ^٢ : ١.٠٠٠ م ^٢ | ----- |
| المحلات | | شكل رقم ١- يوضح نطاق تأثير المركز التجارى ومناطق الاستعمال التجارى على مستوى الحى | |
| الأنماط والنوع العمران | * نمط مركزى * مركزى مع انتشار البعض * جزء على الأطراف مع وجود جزء فى المركز | شكل رقم ٢- يوضح المركز التجارى الرئيسى للحى السكنى ← | تغير أنواع الأنشطة التجارية على مستوى مركز الحى السكنى لتلائم المعيار النظرى فى ضرورة توفير نسبة ٤٠% من السلع المعمرة والتي لا تتواجد على مستوى المركز فى حالة الدراسة مثل وحدات ملابس، احذية، أدوات مكتبية |
| | الأنواع: السلع المعمرة ٤٠%- استهلاكية ٤٠%- و حرف ٢٠% | شكل رقم ٣- وضح النمط المركزى للخدمة التجارية ← | |

جدول رقم ٨- دراسة عناصر المجال الوظيفى فى نموذج الحى الرابع - مدينة المنيا الجديدة

| العناصر | المعيار النظرى | رصد الوضع الراهن | قرارات رفع الكفاءة |
|-----------------|---|---|--|
| انتظار السيارات | * معدل الانتظار: (٨:٤) موقف/ ١٠٠ م ^٢ * السير : (١٧٠:٧٠) م | معدل الانتظار: ٦.٥ موقف/ ١٠٠ م ^٢ مسافة السير (اتصال) مباشر بين المركز وأماكن الانتظار) شكل رقم ١. معدل الانتظار | يقل معدل الانتظار إلى ٤ موافق/ ١٠٠ م ^٢ لتحويلها لاستخدامات أخرى نظرا لأن الحى إسكان اقتصادى ومتوسط فيل معدل استخدام السيارة |
| بيوتة الوصول | قوة ربط المركز التجارى بشبكة حركة آلية | شكل رقم ٢- يوضح ربط المركز التجارى بشبكة الحركة الآلية | تحديد مسار خاص بالمشاه يخدم المركز التجارى نظرا لسهولة وصول السكان سيرا على الأقدام |
| التخديم | تحديد مدخل خدمى يرتبط بمنطقة مخازن بنسبة ٥% من مساحة المركز التجارى عن طريق مسار خدمى بعيدا عن مسار الجمهور | لا يوجد مدخل خدمى ويتم التخديم من مدخل الجمهور وعلى مسار حركة الزوار (أشكال أرقام ٣، ٤، ١٠) | توفير مدخل خدمى للمركز بالمنطقة الخلفية بفصل منطقة التخديم عن مناطق الانتظار بعد تقليل معدل انتظار السيارات |

جدول رقم ٩-دراسة عناصر المجال الاقتصادي في نموذج الحي الرابع - مدينة المنيا الجديدة

| العناصر | المعيار النظري | رصد الوضع الراهن | قرارات رفع الكفاءة |
|------------------|---|--|---|
| الاقتصاد الحي | قوة التنافس على مستوى السلع الانتقالية | لم يوجد تنافس على مستوى السلع الانتقالية ولكن أثر على بعض السلع الميسرة مما أدى الى غلق بعض الوحدات شكل رقم ١. | استبدال بعض السلع الميسرة المكررة ببعض السلع الانتقالية |
| | مدى الملائمة مع: * المنطقة السكنية * الوحدات مع بعضها | * تحقيق الملائمة مع المنطقة السكنية * تحقيق ملائمة العنصر على مستوى الوحدات مع بعضها بشكل جزئي شكل رقم ٢. | توفير بعض الوحدات الأخرى التي تشجع حركة السكان الى المركز مثل (مراكز النت) |
| | مدى تنافر الوحدات التجارية من الناحية الاقتصادية، ونوع النشاط | التنافر في وجود وحدات اللحوم والأسماك مع السلع الأخرى في المركز الخدمي | فصل وحدات اللحوم والأسماك عن مركز خدمة الحي السكني وتوفيرها فقط على مستوى المجاورات |
| | مدى تأثير قيمة الأرض على السلعة المعروضة | أثر سعر الأرض على سعر السلع في بعض الوحدات الاستهلاكية | توفير وحدات السلع الاستهلاكية على مستوى مراكز المجاورات بشكل أساسي وجزء منها في مركز الحي السكني بمساحات صغيرة مما يقلل التأثير على سعر السلع المعروضة في إطار دراسة اقتصادية |

جدول رقم ١٠ - دراسة عناصر المجال البيئي في نموذج الحي الرابع - مدينة المنيا الجديدة

| العناصر | المعيار النظري | رصد الوضع الراهن | قرارات رفع الكفاءة |
|----------------|---|---|---|
| البيئة الحي | قوة التأثير على: * المستوى المعماري: (شكل الفراغ، توجيه المواد المستخدمة) * المستوى العمراني: (مسارات المشاة، أماكن الانتظار) | * المستوى المعماري: ملائمة شكل الفراغ وتوجيه المواد المستخدمة شكل رقم ١. * المستوى العمراني: زيادة الحمل الحراري على مسطحات أماكن الانتظار ومسارات المشاة ولا يوجد أي من عناصر التشجير في الفراغات الخارجية شكل رقم ٢. | معالجة أماكن الانتظار ومسارات المشاة بتوفير عناصر Soft cape, Hard cape لتحقيقاً لإظلال |
| | ملائمة معالجة الرياح لتكون منتظمة وهادئة لتحقيق راحة الانسان وتقليل درجة الحرارة | * وجود رياح محملة بالأبخرة الضارة من المنطقة الصناعية (تؤثر على جودة السلعة وحدات المخبز، المطاعم شكل رقم ٣. * وجود رياح موسمية محملة بالأتربة من المحاجر والتي تنعدم عندها الرؤية وتؤثر على راحة المستهلك | شكل رقم ١- يوضح الشكل المعماري للوحدة التجارية وبعض الحلول المقترحة لتحليل الاظلال ولكن لا تحقق فاعليتها شكل رقم ٢- يوضح خلو أماكن الانتظار من عناصر التشجير شكل رقم ٣- يوضح موقع المنطقة الصناعية ومواقع الاستعمال التجاري |

٣- النتائج والتوصيات

٣-١- النتائج

الخدمى بالنسبة لسكان الحى.

فتتحدد الأنواع النظرية بضرورة توفير بعض من السلع الإنتقائية بجانب وجود السلع الميسرة فى حالة المركز الخدمى للحى السكنى.

٣-١-٣- العناصر الإقتصادية

* **التنافس:** لابد من وجود التنافس على مستوى السلع الإنتقائية فى مركز خدمات الحى السكنى والذى يشجع الحركة التجارية على المركز.

* **التكامل والتجاور:** لابد من تكامل المركز التجارى مع الإستعمال السكنى للحى، وتجاوره لبعض العناصر الترفيهية التى تشجع الحركة عليه.

* **التنافر:** تنافر وجود بعض العناصر مثل المنطقة الصناعية التى تؤثر على جودة بعض السلع الغذائية المعروضة، وبعض العناصر الأخرى مثل تواجد "المقاهى" عند مداخل المراكز التجارية والتى تنافى عادات السكان فى إمكانية تردد السيدات على المركز.

* **قيمة الأرض:** تأثير قيمة الأرض على سعر السلع المعروضه فى مركز الحى السكنى وبالأخص فى وحدات "الخضار والفاكهة" والتى أظهرت الدراسة تزايد سعر السلع المعروضة والذى يصل إلى الضعف لأن هذه النوعية من الوحدات لا تتوافر إلا على مستوى المركز الخدمى للمجاورات فيقل تأثير سعر الأرض على السلعة المعروضة.

٣-١-٤- العناصر البيئية

* **الإسطاع الشمسى والإظلال:** سبب عامل الإسطاع الشمسى مشكلة على المستوى العمرانى فى معالجة مسارات حركة المشاه والمداخل وأماكن التجمعات وأماكن إنتظار السيارات العامه والخاصة، أما على المستوى المعمارى فقد كان الطابع الموجود فى المدينة ملائماً للبيئة المناخية.

* **الرياح:** وجدت مشكلة هبوب الرياح المحملة بالأترربة الكثيفة حيث تقع المدينة فى المنطقة الشرقية لنهر النيل

من خلال الدراسة السابقة أمكن التوصل إلى مجموعة من النتائج المتعلقة بكل عنصر من العناصر المؤثرة على مدى ملائمة الأنشطة التجارية التى يسير عليها البحث والخاصة بحالة الدراسة كما يلى:

٣-١-١- العناصر الوظيفية

* **سهولة الوصول:** لابد من ربط المركز التجارى على مستوى الحى السكنى بشبكة حركة آليه جيده، وإمكانية الوصول إليه سيراً على الأقدام بشبكة ميسرة لحركة المشاه.

* **انتظار السيارات:** يقل معدل امتلاك السيارة على مستوى الحى السكنى المخصص لإسكان الدخل المتوسط والمنخفض ويعتمد السكان فى الوصول إلى الخدمة التجارية إما سيراً على الأقدام أو بالمواصلات العامة.

* **أماكن التخدم:** لابد من توفير منطقة تخدم رئيسى ومسار خاص بدخول البضائع إلى المركز التجارى، وآخر خاص بخروج المخلفات، وكذلك توفير مناطق مخصصة للتخزين والتى حدد لها نسبة من الدراسة النظرية (٥%) مخازن من مساحة المركز التجارى).

٣-١-٢- العناصر العمرانية

* **نطاق التأثير:** ملائمة نطاق التأثير الذى يتراوح بين (٤٠٠:٦٠٠) متر على مستوى المركز الخدمى للحى السكنى مع الظروف الإجتماعية والإقتصادية والبيئية الخاصة بحالة الدراسة.

* **المعدلات:** يتراوح المعدل النظرى لنصيب الفرد على مستوى الحى السكنى بين (٤٥:١٠٠) متر^٢، ويناسب هذا حالة الدراسة، ويجب مراعاة توزيع المعدل على نوعية الإستعمالات المعروضة.

* **الأماط والأنواع:** ملائمة النمط المركزى مع حاجة السكان، والذى يحقق عدالة فى توزيع الخدمة التجارية على جميع أجزاء الحى السكنى مما أدى إلى وجود أهمية للمركز

المركز الخدمي للحي السكني مع كل مرحلة من مراحل بناء المدينة.

- تحديد النمط المركزي لتوزيع الأنشطة التجارية على مستوى المركز الخدمي للحي السكني والذي يحقق عدالة في توزيع الخدمة على السكان.

* توصيات خاصة بالعناصر الاقتصادية

- ضرورة تكامل الأنشطة التجارية مع المحيط السكني الخاص به لتحقيق متطلباته بشكل أساسي.

- تفعيل التنافس على مستوى الوحدات المخصصة لعرض السلع الإنتقائية والمعمره.

- مراعاة تأثير قيمة الأرض على سعر السلعة المعروضة في إطار دراسة إقتصادية.

* توصيات خاصة بالعناصر البيئية

- تحسين بيئة التعامل التجارى بين المستهلكين والعنصر التجارى بتوفير عناصر تنسيق الموقع.

- مراعاة النمط العمرانى المحلى للبيئة المحيطة عند تصميم المراكز التجارية.

واعتماد انشاءها على وجود المحاجر فى المنطقة الشرقية لها والتي تتسبب فى تزايد الأتربة فى فترة الربيع من العام والتي تؤثر على الحركة التجارية بالمدينة.

٣-٢- التوصيات

* توصيات خاصة بالعناصر الوظيفية

- تأثير دراسة فئات السكان ومعدلات امتلاك السيارة وامكانية توفير المواصلات العامه على مستوى الحى السكنى فى تحديد نطاق التأثير الخاص بتحديد أماكن توزيع الأنشطة التجارية.

- ضرورة ربط المركز الخدمى للحي السكنى فى حالة الدراسة بشبكة ميسرة للمشاه بجانب ارتباطها بشبكة حركة آليه.

* توصيات خاصة بالعناصر العمرانية

- ضرورة دراسة نوعية الطلب على الأنشطة التجارية طبقاً لفئة السكان لتحديد توزيع المعدلات على الإستعمالات التجارية المطلوبة.

- تنظيم مرحلى لنوعيات الأنشطة المتواجدة على مستوى

EVALUATING THE APPROPRIATE -COMMERCIAL ACTIVITY IN NEW CITIES STUDY OF A RESIDENTIAL DISTRICT IN NEW MENIA

Assistant Prof. Ayman Mohamed Mostafa*, Eng. Aliaa Elsaid*

Abstract

This study provided to put an information based on evaluating the efficiency of commercial activities in new cities in general and the residential districts in particular, Were access to a ruler to measure the efficiency of commercial activity in residential districts, And then applying the method of measurement on a residential district model in New Minia.

This has been done by studying a set of standards, which are: Physical standards (rates of distribution - influence ranges - distribution patterns and types). Occupational standards (Easy access - Waiting areas - of service).

Economic standards (competition - integration and proximity - dissonance - value of land). Environmental standards (solar radiation and adumbration - wind). Were accessed to special results of measuring each element in the case study.

٤- المراجع

- ١- مركز استشارات البحوث والدراسات العمرانية، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية-الهيئة العامة للتخطيط العمراني- مشروع دراسة المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات في مصر- سبتمبر ١٩٩٧.
- ٢- اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- ٣- أحمد فريد مصطفى(مكتب استشاري)، دليل المعايير التخطيطية لمواقف السيارات، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية،(١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م).
- ٤- هدى محروس توفيق، ديناميكية توزيع ومعدلات مناطق الخدمات التجارية بالمجمعات السكنية دراسة حالة، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٨٩.
- 5- Gideon Golany, *New-Town Planning Principles and Practice*, John Wiley & Sons Inc, 1976.
- ٦- أحمد فريد مصطفى(مكتب استشاري)، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية،(١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م).
- 7- Gregory Easton, John Owen, *Creating Walkable Neighborhood Business District, An Exploration of the Demographic and Physical Characteristics Needed to Support Local Retail Services*, June 2009.
- 8- American Planning Association, *Planning and Urban Design Standards*, John Wiley & Sons-2006.
- ٨- وزارة التعمير والمجمعات الجديدة والإسكان والمرافق العامة - الهيئة العامة للتخطيط العمراني- الأسس والمعدلات التخطيطية- أغسطس ١٩٩٣.
- ٩- مايسة محمود عبد العزيز، خدمات المناطق السكنية في المجمعات الجديدة، ماجستير، هندسة القاهرة، ١٩٨٣.
- ١٠- محمد أحمد سليمان، استراتيجيات تنمية المناطق المحيطة بمسار مترو الأنفاق دراسة حالة مترو الأنفاق - القاهرة، كلية الهندسة بشبرا، المجلة العلمية، كلية الهندسة، جامعة حلوان، ٢٠٠٣.
- 11- Frederick Gibberd, *"Town Design"*, the Architectural Press, London, 1954.
- ١٢- محمد عبد الباقي محمد إبراهيم، الإعتبارات البيئية في تخطيط محاور الحركة بالمدن الجديدة في مصر، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، المؤتمر الدولي العلمي الثاني للهندسة المعمارية والتخطيط العمراني - كلية الهندسة - جامعة عين شمس، أكتوبر ٢٠٠٨.
- ١٣- محمد محمود كمال إبراهيم، أسس التصميم الحضري للشوارع التجارية بالمدينة المصرية (مدينة المنيا)، ماجستير، جامعة المنيا، كلية الهندسة، ١٩٩٨.
- 14- [http://www.newcities.gov.eg/know_cities/Minya/\(1\).aspx](http://www.newcities.gov.eg/know_cities/Minya/(1).aspx)
- ١٥- هيئة المجمعات العمرانية الجديدة- مدينة المنيا.