

التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط  
التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط  
دراسة في التخطيط الحضري  
د. عماد سامي يوسف أحمد  
أستاذ جغرافية العمران المساعد - كلية الآداب - جامعة أسيوط

**المقدمة**

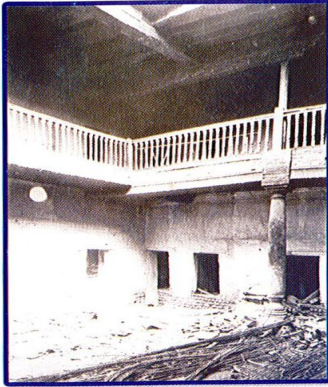
يعد التجديد الحضري أسلوباً جديداً لمعالجة المشكلات العمرانية بمراكز المدن والمناطق المتردية عمرانياً، وهو يهدف بطبيعة الحال إلى تحسين وتطوير وإعادة بناء البيئة العمرانية وتمييزها لتفي بأهدافها الاقتصادية والاجتماعية. (1)

**أهمية الدراسة:**

تكمن أهمية الدراسة بشكل أساسي في كونها تقدم حلولاً لمشاكل منطقة الدراسة من الناحية الطبيعية والاجتماعية، وذلك بشكل مبني على أسس علمية وتخطيطية سليمة تساعد الجهات المعنية في حل مشاكل القيسارية.

**تكمن أهمية البحث في:**

- التعرف على واقع منطقة القيسارية مع التركيز على المشاكل التي تعاني منها وتحليل وتقييم الوضع الحالي لمنطقة الدراسة وتحديد الجوانب السلبية والإيجابية منها.
- إعطاء رؤية وتصور جديد لمنطقة القيسارية كمنطقة تجارية وتاريخية.
- تعتبر دليلاً لمساعدة مناطق أخرى في حل مشاكل الوسط التجاري فيها لكون معظم المدن المصرية تعاني مشاكل مشابهة في منطقة الوسط التجاري.
- تشكل الدراسة خطوة أولى على طريق الحل والتي يمكن ان تكملها دراسات قادمة في هذا المجال.



الإطار  
المكاني  
لمنطقة  
الدراسة:  
نبذة  
تاريخية  
عن  
منطقة  
الدراسة:

تعتبر منطقة  
(القيسارية) في أسيوط  
السوق الأشهر والأقدم  
في الصعيد بعد خان

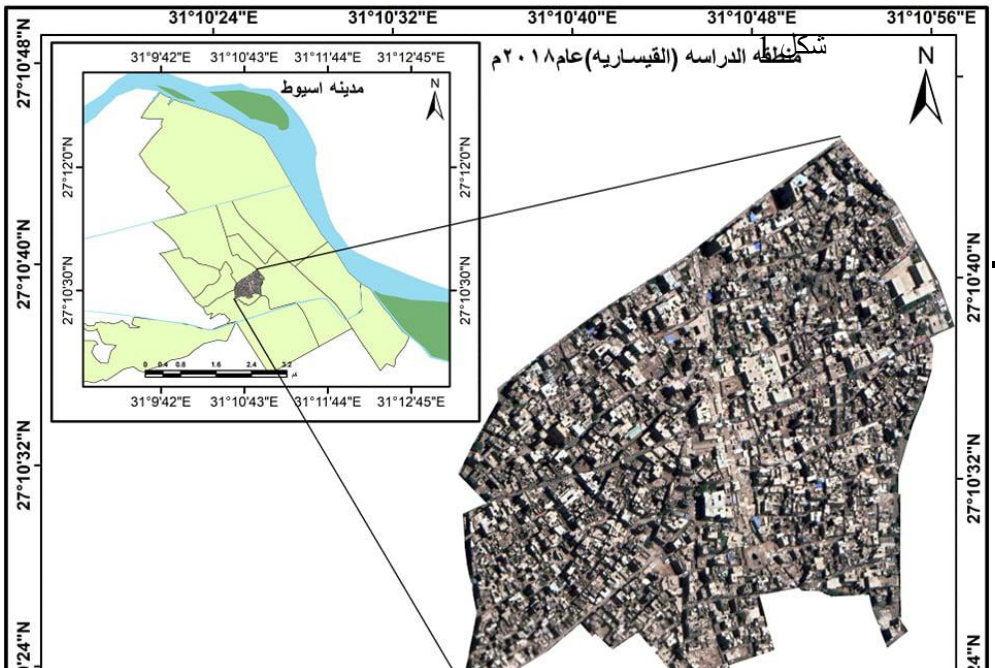
(1) ثامر شاكر محمود، استخدام أساليب التجديد الحضري للتعامل مع مراكز المدن التاريخية، قلعة هيت المسوره، مجلة جامعة الأنبار للعلوم الانسانية، العدد الأول، العراق، سنة 2012.

الخليلي في القاهرة(\*)  
حيث كانت بداية  
لطريق درب الأربعين  
الذي يصل إلى أقليمي  
دارفور وكردفان في  
السودان ، وإن لفظ  
القيسارية لفظ يطلق  
على الأسواق  
المسقوفة.

- وتوجد بمنطقة  
القيسارية بأسويط عدد  
من الوكالات ترجع  
إلى العصر العثماني  
مثل وكالة ثابت وكالة  
لطي وكالة شلبي، وقد  
شيدت هذه الوكالات  
على الطراز العثماني،

حيث يتوسطها فناء مستطيل الشكل وسقفها به نافذة كبيرة للإضاءة والتهوية وتتكون  
من طابقين الأول للبضائع والثاني للمبيت.  
**موقع منطقة الدراسة:**

تقع منطقة الدراسة في الشياخة الأولى لمدينة أسويط في الجانب الغربي منها  
حيث تبعد عن سكة حديد أسويط حوالي 900 متر، كما يبعد حوالي 2.5 كيلومتر من  
ديوان المحافظة، وتبلغ مساحة منطقة الدراسة حوالي 384148 متراً مربعاً  
(55.3 فداناً) تمثل 1.01% من مساحة مدينة أسويط، وتقع على منسوب ما بين (75-  
85 متراً فوق مستوى سطح البحر) ، ويحيطهما من الشرق شارع 23 يوليو، ومن  
الشمال الشرقي ميدان المجذوب ومن الشمال شارع 26 يوليو وشارع العتبة ومن  
الغرب شارع المراغي والبركاوي ومن الجنوب شارع سعد زغول وشارع السيد  
(شكل 1).



### إشكالية البحث:

نظراً للمكانة المتنامية لمدينة أسيوط في الصعيد، وحيث أن التغير يبدأ من القلب فقد كانت مشكلة البحث هي العمل على تطوير المناطق القديمة (القيسارية مدينة أسيوط) والتي لا تستطيع أن تلبى متطلبات الدور المنوط لها كمنطقة تجارية وتاريخية بسبب ما تعانيه من مشاكل المرور والحركة والتلوث البيئي والتشوه البصري، وتتداخل الاستخدامات مما يستوجب وضع مقترحات وإستراتيجيات وخطط تطويرية للمنطقة.

### هدف البحث:

تهدف هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى تحقيق عدة أهداف أهمها:

- 1- التعرف على نظريات التجديد الحضري وأساليبه المختلفة في معالجة المشاكل المتعلقة بمراكز المدن.
- 2- التعرف على واقع منطقة القيسارية بمدينة أسيوط مع التركيز على أهم المشاكل التي تعاني منها وتحليل وتقييم الوضع الحالي لمنطقة الدراسة وتحديد الجوانب السلبية والإيجابية فيه.
- 3- اقتراح حلول للمشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة ووضع الخطط والإستراتيجيات الخاصة بالتطوير المستقبلي لمنطقة القيسارية ، بحيث تتضمن:

- وضع حلول للخاط في استخدامات المباني والأنشطة ولانعدام المناطق الخضراء الموجودة في منطقة الدراسة.

- وضع مقترحات لتحسين الناحية الجمالية والتقليل من التشوه البصري.

- محاولة حل المشاكل المتعلقة بالازدحام المروري.

- العمل على ملائمة الحلول والمقترحات لمتطلبات المكان بما يحافظ على النسيج الحضري لمنطقة الدراسة وفي ضوء الرؤية العامة لمدينة أسيوط.

#### منهجية البحث:

من أجل تحقيق أهداف الدراسة سابقة الذكر تم إتباع عدة مناهج كان أهمها:

- المنهج الاستقرائي: ويهدف إلى فحص واقع الظاهرة المبحوثة، وتحليلها وتركيبها واكتشاف نمط توزيعها.

- المنهج التطبيقي النفعي: حيث يتم اتباعه في دراسة المشكلات التي تعاني منها منطقة الدراسة بمدينة أسيوط، في محاولة لوضع الحلول المقترحة لها.

- المنهج السلوكي: لرصد سلوكيات انسان والأنشطة بمنطقة الدراسة وتقييم التدخل التخطيطي في التجارب السابقة، ويفيد في عرض الواقع والزيارات الميدانية والمقابلات الشخصية.

- المنهج البنوي<sup>(1)</sup> ويتناول هذا المنهج تفكيك الظواهر ثم إعادة تجميعها فيتم تفكيك الخصائص العمرانية وفقاً لأنماطها المختلفة ثم إعادة تجميعها مرة أخرى، وكذلك خرائط استخدام الأرض.

#### أساليب البحث:

تم استخدام العديد من الأساليب في إعداد البحث منها:

- الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية في تحليل التجدد الحضري: تعد نظم المعلومات الجغرافية تقنية لها دور هام في هذه الدراسة، كأداة لتخزين ومراجعة البيانات الوظيفية وربطها بالبيانات المكانية وإدارة البيانات ومعالجتها وتحليلها وعرضها في صورة خرائط وأشكال بيانية.

- الأسلوب الكمي: الذي يتمثل في إعداد قاعدة بيانات لمنطقة القيسارية، وتحليل هذه البيانات باستخدام الطرق الإحصائية المختلفة مثل الكثافة البنائية وكثافة المباني وغيرها.

- الأسلوب الكرتوجرافي: يهدف بلورة نتائج وإبراز الحقائق الجغرافية في صورة مرئية أي أشكال بيانية وخرائط كدراسة الخصائص العمرانية لمنطقة الدراسة ودراسة الكثافة البنائية... وغير ذلك.

(1) فتحي محمد مصيلحي، مناهج البحث الجغرافي، الطبعة الرابعة، القاهرة، دار الماجد، سنة 2006، ص 123

### التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسبوط

- الأسلوب الفوتوجرافي: استخدم الباحث هذا الأسلوب لإبراز بعض الظواهرات مثل الآثار وحالات المباني والشوارع وبعض السلوكيات الإنسانية لمنطقة الدراسة .

- المسح الميداني : يهدف التعرف على المنطقة بطريقة تفصيلية دقيقة وجمع البيانات والمعلومات الخاصة بالمباني والطرق والفراغات ومن ثم تحليلها والتعرف على جوهر المشكلة تمهيداً للتوصل إلى حلول مقترحة.

#### معلومات البحث:

- قلة المعلومات والدراسات التي تتناول هذا الموضوع في محافظة أسبوط.

- قلة البيانات التفصيلية المتوفرة حول المنطقة.

- الكثافة البنائية العالية في هذه المنطقة مما يتطلب جهد كبير في أعمال الرفع الميداني للمنطقة.

#### الدراسات السابقة:

- نعمات محمد نظمي (1993) حيث ركز البحث على تخطيط وتطوير منشأة ناصر، وركز البحث على منهج الإحلال والتجديد عن طريق تنمية مواقع جديدة في الأراضي الصحراوية القريبة لمنشأة ناصر على ان يتم التنفيذ على عدة مراحل.

- سلامة طابع (2007) وتهدف دراسته إلى التركيز على المشاكل التي تعاني منها مدينة الكرك القديمة والخصائص العمرانية والبيئية للمدينة، كما يحاول البحث التعرف على دراسات التجديد الحضري وأساليبه.

- ناجا عبدالحميد عبدالعظيم (2009م) وتناولت الأنماط الرئيسية لاستخدامات الأرض في حي منشأة ناصر والخصائص العمرانية والتعرف على أهم المشاكل البيئية التي يعاني منها سكان منشأة ناصر.

- بئينه سميح إسماعيل أبو الخير (سنة 2012) : ويستعرض البحث تحديد معايير المناطق العمرانية ذات الطابع التراثي ومظاهر التدهور فيها، وتحليل أسباب تدهور هذه المناطق، بهدف تحديد المشاكل التي تعاني منها المناطق العمرانية المتدهورة ذات الطابع التراثي.

- سمر محمد أبوغالي (2013) حيث ركزت هذه الدراسة على مركز مدينة رفح، والذي تتداخل في الوظائف والخدمات المختلفة وتتداخل فيه حركة المشاه مع حركة المركبات ويتم التركيز في هذه الدراسة على الجانب التجاري ، وذلك من أجل وضع مقترحات قائمة على أسس علمية لتطوير المنطقة بما يضمن تحقيق الراحة لمرتادي المكان وبما يضمن جعل المركز نقطة جذب وواجهة حضارية للمدينة.

- رشا حسين رمضان حسين (2017م) تسعى هذه الدراسة إلى الوقوف على عمليات التجديد الحضري بشقيها العمراني والمجتمعي والتي تمت بحي الجمالية لمحاولة إيجاد واستخلاص بعض النتائج للاستفادة منها مشاريع التجديد الحضري للحي.

#### محتويات البحث:

في سبيل تحقيق منهجية الدراسة والتوصل إلى النتائج ، فقد تم تقسيمها إلى عدة محاور، تبدأ بمفاهيم التجديد الحضري وأساليبه، وبعد ذلك يتم دراسة النسيج العمراني لمنطقة الدراسة عن طريق :

- 1- استخدامات الأرض بالمنطقة.
  - 2- الأبعاد المكانية لخصائص المباني بالقيسارية.
  - 3- خصائص شبكة الشوارع والأراضي الفضاء بمنطقة القيسارية.
  - ج- الأثر البيئي لاختلاط الاستخدامات بمنطقة القيسارية:
  - د- التجديد الحضري من منظور الحفاظ على التراث.
  - هـ- استراتيجيات التطوير الحضري لمنطقة القيسارية.
- ومن خلال هذه الدراسة يمكن الخروج بالمشاكل وأوجه القصور والسالبة في منطقة الدراسة وكذلك الإمكانيات المتاحة بها والتي يمكن أن تسهم في إعادة التجديد العمراني.

#### أ- مفهوم التجديد الحضري:

نشأة وتطور مفهوم التجديد الحضري خلال حقبة الثلاثينات من القرن العشرين في الولايات المتحدة الأمريكية كبرنامج لازالة مناطق مهجورة متدهورة (1) ويعرف التجديد الحضري بأنه تغير في البيئة العمرانية للمدينة يتم خلالها تحسين أو إعادة بناء الهياكل او الخدمات المتهاكلة في جميع مناطق المدينة لمجابهة ضغوط التغيرات الاجتماعية والاقتصادية(2).

عرف ولسون (Wilson 1966) : التجديد الحضري (بأنه الطريقة التي يتم من خلالها حل معظم المشكلات الحضرية داخل المدن من خلال توفير الإسكان المناسب، وتحسين شبكة الطرق، وكذلك يعزز الشكل الخارجي لمراكز المدن)، وينتهي من تعريفه أن التجديد الحضري يغير من استخدامات الأرض داخل المدينة وكذلك توفير الخدمات من شبكات البنية بشكل كاف ومريح يخدم بذلك المنطقة ويساهم في تنميتها إلا أن هذا التعريف يعتبر التجديد الحضري وسيلة وليس غاية(1) وهذه النظره يخالفها كثير من الباحثين، حيث يري البعض أن مفهوم التجديد الحضري (هو التحسين والحفاظ وتطوير المنطقة المركزية مع الحفاظ على ملامحها التقليدية وحالتها الطبيعية). (2)

(1) Doxiads, " Urban Renewal and the Future of the Amercian City", Chicago, U.S.A, 1966 P.8.

(2) Chapin, " Urban land use planning", Univ. of Illinois press, Oklahoma, 1965, P.309.

(1) Wilson, I,Q., "Urban Renewal: The Record and the Controvers", M.I.T., Press, 1966.

(2) محمد بن مسلط الشريف وعبد الحميد أحمد، التجديد الحضري بين المنهجية والتطبيق والتجربة السعودية، مجلة جامعة أم القرى ، السنة الحادية عشر، العدد17، سنة1419هـ، ص530

## التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

والتعريف الأخير يجسد مرونة في التعريف كما يستوعب الجديد في المدينة ويحافظ على القديم منها، حيث تم الربط بين متطلبات المجتمع وأهداف التطوير. أساليب التجديد الحضري واتجاهاته:

يتغير النسيج الحضري في المدن بتغير المواد، وطرق الإنشاء والتكنولوجيا بمختلف أنواعها، إضافة إلى التغيرات في نواحي الحياة الاجتماعية والاقتصادية، كل هذه العوامل تسبب في تغير النسيج الذي يتقدم مع الزمن .

وظهرت خلال العقود الأخيرة ثلاثة أساليب أساسية في التجديد الحضري وهي إعادة التطوير Redevelopment، وإعادة التأهيل Rehabilitation والحفاظ Conservation.

1- إعادة التطوير Redevelopment<sup>(3)</sup>: يرتبط هذا التوجيه بعمليات الإزالة والهدم، وقد عرفه Chapin<sup>(4)</sup> على أنه إزالة هذه المناطق وإعادة بناءها تبعاً لخطة تنمية عمرانية شاملة، تعكس استخدامات إيجابية للأرض وعلى المدى الطويل أو تعكس طبيعة السياسات السكانية.

2- إعادة التأهيل Re-Habilitation<sup>(5)</sup>: تتضمن سياسة إعادة التأهيل تحسين ورفع المستوى العمراني والبيئي للنسيج الحضري للمنطقة الخاضعة للتجديد، التي تعاني من تلف في بعض عناصرها، إلى المستوى المقبول، وتعويض النقص في البني الارتكازية والخدمات الاجتماعية والفضاءات المفتوحة، أي أنه يتم المحافظة على الجزء الجوهري من النسيج والعناصر القائمة فيها.

3- الحفاظ Conservation: تتضمن هذه السياسة الحفاظ على الأبنية ذات القيمة التاريخية والتراثية أو الحفاظ على مناطق ومساحات من النسيج الحضري بأكملها والتي لها قيمة تراثية عالية باعتبارها جزءاً من التراث الحضري، فقد اعتبرت مراكز المدن في العديد من البلدان مناطق للحفاظ يتم الحفاظ عليها بشكل كامل لتكون مثلاً للأجيال القادمة.

ومن هنا تأتي أهمية الحفاظ على الوسط التاريخي للمدن، وضرورة العمل على حل المشاكل التي تهدده وتندثر بإندثاره وذوبانه وسط التطور العمراني حوله، وتمتاز منطقة القيسارية بمدينة أسيوط بوجود وسط تاريخي له أهمية تاريخية وحضارية، مما يستدعي ضرورة الحفاظ عليها وإعادة تأهيله لمواجهة التحديات والمشاكل الكثيرة التي تواجه هذه المناطق.

ويعتبر التطرق إلى منطقة القيسارية بمدينة أسيوط ذو أهمية خاصة من حيث كونها لا تزال قائمة، وكذلك لكون هذه الدراسة من التجارب الأولى في مدينة أسيوط

(3) عبد الباقي الحيدري وعبد الباقي أمين، التجديد الحضري لقلعة أربيل، دراسة اجتماعية واقتصادية وعمرانية، الموصل، سنة 1985.

(4) Chapin, op. cit., 1965, P309.

(5) علي الحيدري وآخرون، التصميم الحضري، القاهرة، مكتبة مدبولي، سنة 2002.

للحفاظ على هذا الوسط وإعطائه ما يستحقه من دراسة لإيجاد الحلول التخطيطية الملائمة من أجل وضعها أمام أصحاب القرار للحفاظ على هذا التراث وإيصاله للأجيال القادمة.

### ب- النسيج العمراني لمنطقة القيسارية:

تحتل الدراسات العمرانية والتخطيطية الجزء الأكبر من دراسات مشروع التجديد الحضري (إعادة تأهيل الأحياء القديمة)، وتعد دراسة النسيج العمراني لمنطقة القيسارية على رأس الدراسات العمرانية التخطيطية لما تضمنه من إعطاء أدق التفاصيل عن المباني والشوارع، وتحتوي منطقة الدراسة على مجموعة من المباني الأثرية ذات القيمة التاريخية، ويستهدف هذا المبحث التعرف على النسيج العمراني ومكوناته في منطقة الدراسة.

#### ما هية النسيج العمراني:

تعددت المفاهيم التي تناولت النسيج العمراني وتباينت فيما بينها من حيث المفهوم والمدلول أيضاً، ففي الوقت الذي يستخدمه البعض للتعبير عن التكوين العام لشبكات الحركة والفراغات المفتوحة لمدينة ما، نجد أن هناك البعض يعرفه بأنه عبارة عن نظام يتكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق والفراغات المفتوحة والمباني. (1) ويراه البعض الآخر بأنه عدد من المنظومات الاقتصادية والعمرانية والاجتماعية تتفاعل مع بعضها لتكوين بيئة مترابطة، وبناءً على ما سبق يمكن القول بأن النسيج العمراني لمدينة ما يتمثل في شكل الكتلة العمرانية للمدينة، ويعبر عن نسق المدينة وشكلها، كما أنه يصنف وفق شبكة مسارات الحركة في المدينة او وفق العلاقة بين الكتل المبنية والفراغات. (2)

#### الملامح العامة للنسيج العمراني في منطقة الدراسة:

تتمتع منطقة الدراسة (القيسارية) بنسيج عمراني متجانس متضام، حيث يتميز هذا النسيج باتصال المباني من الجانبين أو أكثر وتختفي الفراغات الخارجية وتظهر كأفنية داخلية محصورة بين المباني، مع غياب المناخ الصحي لوجود ارتفاعات في بعض الأحيان، وتتسم شبكة الطرق في هذا النسيج بالتشعب، وتتفرع المسارات الرئيسية إلى مسارات ثانوية تؤدي بدورها إلى حارات وأزقة مغلقة النهايات في تدرج مميز، مما يرفع نصيب المساحة المبنية من أطوال الشوارع إلى أكثر من (7متر طولي/100م<sup>2</sup> مبنى) كما هو الحال في الجزء الشمالي الغربي والجنوب الغربي من منطقة القيسارية ويمكن اعتبار كل من الكتل والفراغات والشوارع أهم عناصر النسيج

(1) نسمات عبدالقادر وسيد التوني، " إشكالية النسيج والطابع"، مكتبة العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 1997، ص33.

(2) محمد مدحت جابر، جغرافية العمران- الريفي والحضري، مكتبة الأنجلو المصرية، الطبعة الأولى، سنة 2003، ص265.



**التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط**  
 العمراني، وتتأثر تلك العناصر بعوامل خارجية متعددة... بيئية واجتماعية واقتصادية وتشريعية، وتؤثر تلك العوامل في مساحات وارتفاعات المباني والفراغات وشبكة الطرق وغيرها من خصائص التشكيل العمراني، وفي هذا الجزء من الدراسة سوف يتم القاء الضوء على أهم مكونات النسيج العمراني كما يلي:  
**الاستخدامات العامة للأرض:**

تكمن أهمية خريطة استخدامات الأرض وتحليلها في إنها من الأدوات الضرورية للتخطيط السليم المبني على المعرفة الدقيقة لتكوين المنطقة وسماتها العامة،(3) كما أن الأنماط الموجودة بها تعكس الاحتياجات الحالية والمستقبلية والناجمة عن تفاعل الكثير من العوامل الاقتصادية والاجتماعية،(1) خاصة وأن استخدامات الأرض بالمدن تتميز بديناميتها(2)، ويهتم الجغرافي عادة بدراسة استخدامات الأراضي وتوقيع ذلك على خرائط لتحديد أوجه التفاوت بين الأنشطة المكانية داخل المدينة، وبالتالي فإن لخريطة استخدام الأرض أهميتها في عمليات تخطيط المدن أو إعادة تخطيط بعض مناطقها بهدف الوصول إلى أحسن استخدام للأرض فيها، وتتميز استخدامات الأراضي بالمدن بتباينها وذلك طبقاً لاحتياجات المجتمع المتغير(3).

ومن خلال تحليل بيانات الجدول (1) والشكل (2) يتضح أكثر الاستخدامات الرئيسية تأثير في النسيج العمراني وفق ما أظهرته الدراسات السابقة التي أكدت خلالها على مجموعات نوعية لعناصر النسيج العمراني، فقطع الأراضي وتقسيمتها في أشكال متباينة تضم مجموعة من المباني (مباني سكنية وغير سكنية)، واستخدامات أخرى غير مبنية (كالفضاءات، والمناطق المفتوحة أو المسورة)، ونوعية استخدامات أخرى، ترتبط جميعها بشبكة الشوارع التي تفصل بين تقسيمات الأراضي، وتعمل كمحاور اتصال بين مكونات النسيج العمراني.

**جدول (1) الأنماط العامة لاستخدامات الأرض في منطقة القيسارية**

النطاقات	المساحة الاجمالية بالمتر	المباني		الشوارع والميادين		استخدامات أخرى	
		المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%
الشمالية الشرقية	68604.5	38095.2	23.4	18755.5	34.8	11753.8	25.7
الشمالية الغربية	56795.3	36495.1	22.5	8836.6	16.5	11496.6	25.2

(3) Partholomew, H., " The Land use survey " in Mayer , H., & Kohon, C.F., " Reading in Urban Geography", Chicago, 1963, P265.

(1) Cadwallader, M., "Urban Geography: An Analytical Approach", New Jersey, 1996, P.365.

(2) Falos, J.G., " Land Use Planning: From Global to Local Challenge", New York, 1985, P.151.

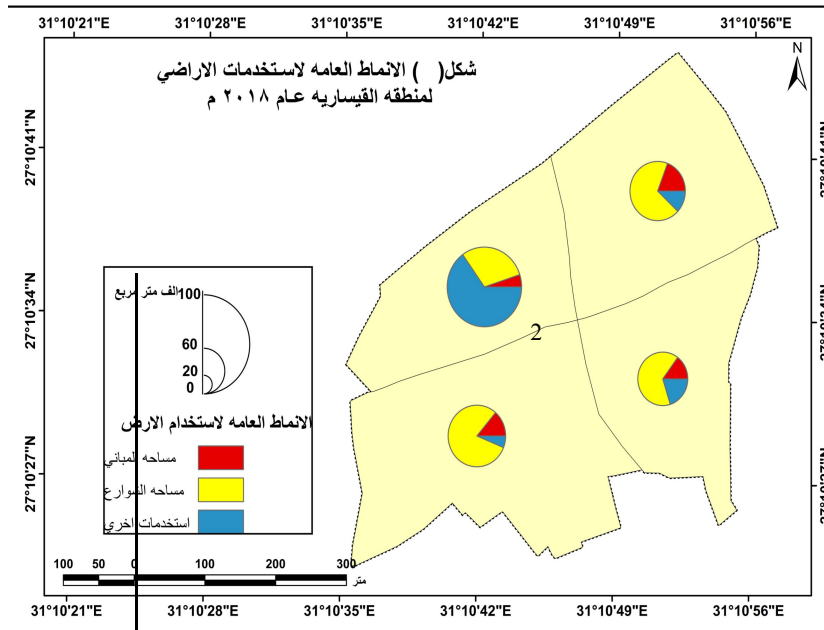
(3) محمد محمد سطيحه - خرائط التوزيعات الجغرافية، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1977.

14.5	6478.4	26.9	14489.7	37.7	61346	82314.1	الجنوبية الغربية
34.6	16035.4	21.8	11761.4	16.4	26577.7	54374.5	الجنوبية الشرقية
100	45764.2	100	53843.2	100	162511.0	262088.4	الاجمالي

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على المرئية الفضائية لعام 2018، باستخدام

Arc.Gis 10.41

بلغت مساحة القيسارية عام 2018م حوالي 262088.4 متراً مربعاً، شملت مساحة المباني داخل منطقة الدراسة أكثر من نصف جملة مساحتها بما يقرب 162511 متر مربع بما يعادل 62% من جملة مساحة منطقة الدراسة، في الوقت الذي احتلت مساحة الشوارع والميادين المرتبة الثانية بمساحة قدرها 53843.2 متر مربع تمثل حوالي 20.5% من مساحة منطقة الدراسة، بينما احتلت الاستخدامات الأخرى المرتبة الثالثة مساحياً ناهزت 45764.2 متر مربع بنسبة بلغت 17.5% من جملة مساحة منطقة الدراسة.



## التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

ومن خلال الجدول (1) والشكل (2) واللذان يوضحان التوزيع النسبي والمساحي لاستخدامات الأراضي على مستوى نطاقات منطقة القيسارية الأربعة يمكن استخلاص ما يلي:

1- استخدامات المباني: يقصد باستخدامات المباني المساحة المبنية داخل منطقة الدراسة سواء كانت مباني بغرض السكن أو الأغراض الأخرى، حيث تحظى المباني بمساحة كبيرة داخل نطاقات منطقة الدراسة لم تتخفض نسبتها في أي منها عن خمس جملة النطاق بل ترتفع عن ذلك حتى تتجاوز (75%) مساحة البعض منها، وتشغل (162511 متراً مربعاً) لتصل إلى حوالي 62% من المساحة الكلية للنطاقات جميعاً.

2- الشوارع والميادين: تشكل المساحة الكلية لمنطقة الدراسة (20.5%) بمساحة تقدر بنحو 53843.2 متراً مربعاً، وقد شهد النطاق الشمالي الشرقي أكبر نسبة من مساحة الشوارع (34.8%) يليه القطاع الجنوبي الغربي 26.9% من جملة مساحة الاستخدامات في هذا النطاق.

3- الاستخدامات الأخرى: تمثل حوالي (45764.2 متر مربع) بما يزيد عن (17%) من إجمالي مساحة الاستخدامات بمنطقة الدراسة، وكان النطاق الجنوبي الشرقي قد سجلا أعلى نسبة لمساحة الاستخدامات الأخرى، إذا قاربت أكثر من ربع مساحة النطاق الجنوبي الشرقي (34.6%) في حين بلغت (25.7%) في النطاق الشمال الشرقي، بينما تشكل الاستخدامات الأخرى (14.5%) في النطاق الجنوبي الغربي. الأبعاد المكانية لخصائص المباني بمنطقة القيسارية:

لا يقتصر تخطيط المناطق الحضرية في المجتمعات المتقدمة على تنظيم التقاسيم الداخلية وتكامل استخدامات الأراضي وتأمين وتوفير شبكات المرافق السكنية والخدمات، بل يمتد نحو ضبط الكثافات السكنية، ومن ثم تحقيق التوازن بين شبكات المرافق والخدمات والمستفيدين منها، وتحاشي ظهور مشكلات بيئية أو مجتمعية، في حين تتجه المجتمعات الحضرية بالدول النامية نحو التكتيف العمراني الرأسي في ظل غياب أو تغييب مؤسسات الدولة المعنية بتخطيط وإدارة المناطق الحضرية، أو مخالفة منطلقات التنمية المستدامة أمام جشع المنمي نحو تحقيق أقصى ربحية مهما علت التكاليف البيئية والمجتمعية<sup>(1)</sup>.

وتعد الكثافة البنائية هي إحدى أنواع الكثافات السكنية المهمة، والتي تعبر بفاعلية عن كثافة البيئة العمرانية، وتكمن أهميتها بأنها تأخذ في الحسبان ارتفاع المبني

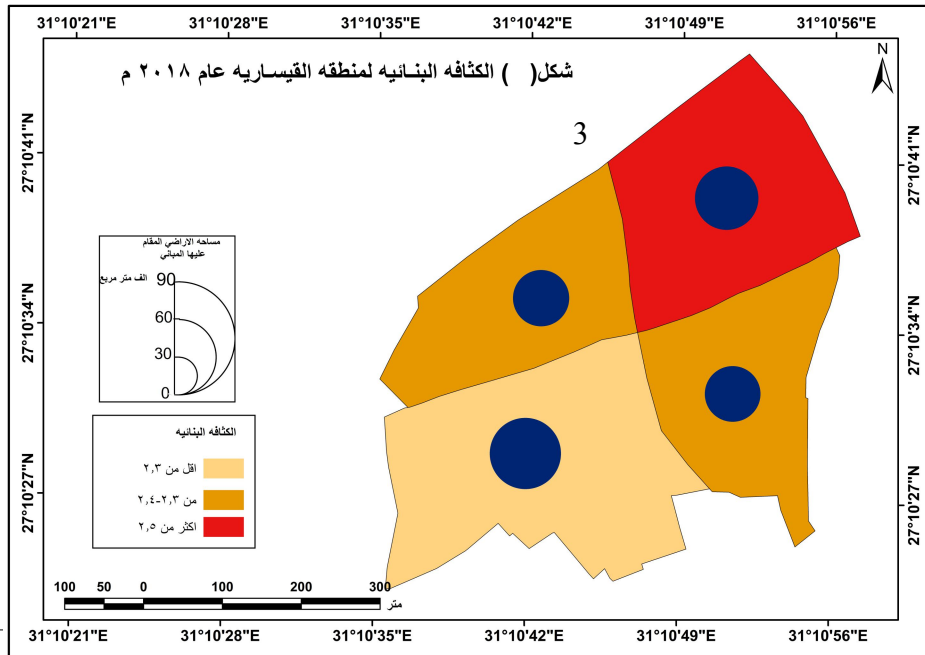
(1) فتحي محمد مصيلحي، جغرافية المدن، الإطار النظري وتطبيقات عربية، دار الماجد، القاهرة، سنة 2016، ص 154.

(عدد طوابقه)، وعن طريقها يمكن معرفة معدل الانتفاع من الأرض والسيطرة على حجم المباني وتنظيمها لتحسين الحياة العامة (2) الكثافة البنائية (معامل استغلال الأرض): وتمثل كحد أقصى نسبة إجمالي المساحات المبنية بكافة أدوار المبنى إلى إجمالي مساحة قطع الأرض المقام عليها المبنى. ويوضح الجدول (2) والشكل (3) الكثافة البنائية داخل منطقة القيسارية عام 2018 كما يلي:-

يصل المتوسط العام لكثافة البنائية بنطاقات منطقة الدراسة إلى (2.43) وذلك لجملة المساحة البنائية لمساحة المباني، وقد تفاوتت كثافة النطاقات حول هذا المتوسط علواً وانخفاضاً وذلك على النحو التالي:

جدول (2) الكثافة البنائية للمباني لمنطقة القيسارية 2018

النطاق	مساحة قطع المباني	مجموع مساحة الطوابق	الكثافة البنائية
الشمال الشرقي	38095.2	99311.5	2.61
الشمال الغربي	36492.1	90698.0	2.48
الجنوب الغربي	61346.0	140983.7	2.3
الجنوب الشرقي	26577.7	64669.0	2.4
الإجمالي	162511.0	395662.2	2.43



(2) عماد سامي يوسف، محمد المنصور، المصطفى العمري، سميحة حبيب، صالح يحيى، الهاديان ودار المسرح سي الصخر، مركز البحوث الجغرافية والكارتوجرافية، كلية الآداب، جامعة المنوفية، سنة 2015، ص 50.

ترتفع الكثافة البنائية داخل منطقة القيسارية وتصل إلى أقصاها في النطاق الشمالي الشرقي، وقد يرجع ذلك إلى قلة ما بها من أراضي فضاء، بالإضافة إلى التكتيف الرأسي لمبانيها والتي تمر بها منذ فترة مما يترتب عليها زيادة الكثافة السكانية مما قد يؤثر في كفاءة الخدمات، وخصوصاً بان لكل منطقة طاقتها الاستيعابية التي بها الخدمات المختلفة في حين بلغت الكثافة أدناها في النطاق الجنوبي الغربي (2.3)، حيث يتميز هذا النطاق بالنسيج العشوائي والذي يتميز بانخفاض ارتفاع المباني مما ساعد على انخفاض الكثافة البنائية.

ارتفاع المباني: لا يقتصر شكل التغير في الكتلة المبنية على الناحية الأفقية فقط أو الامتداد المساحي وإنما يمتد أيضاً إلى التغير الراسي الذي يصاحب النمو العمراني في صورة الإحلال Replcement & Renwal من مباني قديمة إلى مباني حديثة، أو الارتفاع في عدد من الأدوار بالمركز العمراني وتغييره من سنة إلى أخرى (1). فالنمو العمراني الرأسي هو البعد الثاني لعمليات النمو العمراني، وهذا البعد تتبناه الخطط المستقبلية للكتلة العمرانية على مستوى المراكز العمرانية، (2) وتغطي ارتفاعات المباني مؤشرات لنواحي كثيرة: حالات الإحلال والتجديد للمباني وأعمارها وكثافة الاستخدام التجاري (3).

ويعد أحد أهم العناصر الدافعة لتشكيل النسيج العمراني، إذ توجد علاقة قوية مباشرة بين ارتفاع المبنى وعرض الشارع حيث يعد الأول نتيجة الثاني ويتحدد في ضوئه للارتقاء وتجديد الأحياء القديمة، ولتجديد الأحياء القديمة لابد من تطبيق قانون البناء الذي نص على الارتفاع القانوني للمبني والذي يحسب عن طريق (عرض الشارع  $\times 1.5$ ) (قانون البناء لعام 2008).

ومن دراسة هرم ارتفاعات المباني والموقف القانوني منها بمنطقة القيسارية عام 2018، يتضح الآتي:

- بلغ متوسط الارتفاع القانوني للمبني بمنطقة القيسارية (5.6 متر) ويحسب عن طريق مجموع عرض الشوارع ÷ عدد الشوارع  $\times 1.5$ .

- في حين وصل متوسط الارتفاع الفعلي للمبني بمنطقة القيسارية (9.3 متر)، ويحسب عن طريق مجموع ارتفاعات المباني / عدد المباني، وبذلك نسبة الأحمال

(1) محمد محمد الغلبان، النمو العمراني لنواحي مركز السنطة – غربية خلال القرن العشرين، مجلة بحوث كلية الآداب، جامعة المنوفية، العدد السادس، أغسطس 1991، ص 105.

(2) فتحي محمد مصيلحي، المعمور المصري في مطلع القرن العشرين، القرية المصرية في البيئات الفيضية والصحراوية في الوضع الراهن والمستقبل، الجزء الأول، الطبعة الأولى، توزيع الأهرام، القاهرة، سنة 1994، ص 339.

(3) محمد الفتحي بكير، حركة قلب الإسكندرية التجاري، دراسة حالة في منطقة الإبراهيمية، مجلة كلية الآداب، جامعة الإسكندرية، اصدار خاص، سنة 1997، ص 34.

السلبية على التهوية والإضاءة الطبيعية 60.2% من الوضع النظري في سبيل توسعة مسطحات الاسكان.

- وإذا كان متوسط ارتفاع الطابق في منطقة القيسارية حوالي (3متر) إذا المباني ذات الارتفاع القانوني منها تمثل المباني ذات أقل من طابقين.

- بلغت نسبة المباني ذات الارتفاع القانوني بمنطقة الدراسة حوالي 34.4% من إجمالي مباني منطقة القيسارية، في حين مثلت المباني ذات الارتفاع غير القانوني 65.6% من إجمالي منطقة الدراسة، هذا التكتيف الرأسي للمباني تجاوز الارتفاع الذي يحدده عرض الشارع (مرة ونصف مرة) في نمط عمراني (ذات نسيج متضام) وتختلط به الاستخدامات السكنية بالعمل وتحت هذه الضغوط تنخفض نوعية التهوية والإضاءة الطبيعية والبيئة السكنية.

حالات المباني: تعد حالة المباني انعكاساً واضحاً لتطور المدينة، إذ تتراوح أعمار المباني من الأقدم للأحدث في جميع مناطق المدينة من الداخل إلى الخارج (نحو الأطراف)، كما أن تصنيف مباني المدينة إلى مستويات تتراوح ما بين الرديء والمتوسط والجيد، تمكن المخطط من توجيه عمله في ثلاث محاور تضم ثلاثة مجموعات هي: أماكن تتطلب إعادة البناء، ومناطق تتطلب الإصلاح والترميم، وأخيراً أحياء حديثة تحتاج إلى الحفاظ على مستواها العمراني.<sup>(1)</sup>

تم عمل حصر لأعداد المباني بمنطقة القيسارية وتصنيفها على حسب حالتها إلى (جيد - متوسط- رديء) من الجدول (3) والشكل (4) التوزيع النسبي لعدد المباني حسب حالتها البنائية الآتي:

بلغت عدد المباني الجيدة بمنطقة الدراسة حوالي (7.3%) من إجمالي المباني، بينما بلغت نسبة المباني الرديئة حوالي (41.7%) من إجمالي المباني، فإذا أضفنا نسبة المباني ذات الحالة المتوسطة بشئ من التحفظ للمباني الجيدة باعتبارها قادرة إلى وقت ما على أداء وظائفها فإن نسبة المباني المقبولة تصل إلى 58.3% على وجه التحديد، ومن ناحية أخرى بلغت نسبة المباني الجيدة أعلى نسبة لها في المنطقة الشمالية الغربية من إجمالي عدد المباني بها (10.9%) تليها نطاق الجنوبي الشرقي (9.1%)، بينما سجل النطاق الجنوبي الغربي أعلى نسبة من المباني الرديئة (55.1%).

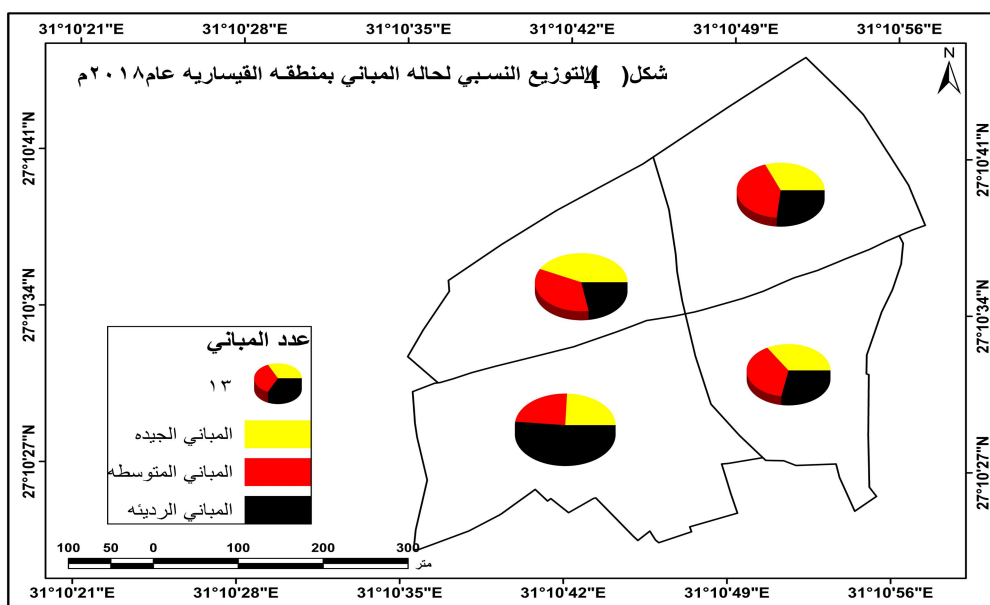
ومما سبق نستطيع وضع رؤية للأولويات تأهيل المباني بنطاقات منطقة الدراسة على أساس نسبة المباني الرديئة القديمة وإعادة تجديدها وتحسين العقارات: جدول (3) توزيع المباني بمنطقة القيسارية حسب حالتها البنائية

(1) أحمد خالد علام، عصمت عاشور أحمد، التلوث وتحسين البيئة، الطبعة الأولى، مصر للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 1993، ص15.

التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

اجمالي المباني	المباني الرديئة		المباني المتوسطة		المباني الجيدة		النطاق
	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
249	18.5	86	28.5	146	22.1	17	الشمالية الشرقية
239	16.8	78	26.4	135	33.7	26	الشمالية الغربية
337	46.8	217	22.1	113	22.1	17	الجنوبية الغربية
208	17.9	83	23	118	22.1	17	الجنوبية الشرقية
1033	100	464	100	512	100		الاجمالي

المصدر : من عمل الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية 2018م. الحالة البنائية تم تقييمها على حسب نوع مادة البناء - عمر المبنى - توفير المرافق به.



المرحلة الأولى: المناطق أو الأجزاء في منطقة الدراسة التي تزيد نسبة المباني الرديئة عن 50% كما هو الحال في النطاق الجنوبي الغربي.  
المرحلة الثانية: المناطق التي تتراوح نسبة المباني المتهرئة والقديمة عن 35% كما هو الحال في النطاق الجنوبي الشرقي.

المرحلة الثالثة والأخيرة: المناطق التي يقل فيها نسبة المباني غير المقبولة القديمة عن 35% كما هو الحال في النطاق الشمالي الشرقي والنطاق الشمالي الغربي.  
وبناءً على ذلك يمكن وضع مجموعة من المقترحات لعمليات التجديد العمراني منها:  
- إنشاء صندوق للتمويل العقاري يختص بعمليات تجديد المباني الأيلة للسقوط تتكون موارده من الرسوم المحصلة من مصادر مختلفة بالإضافة إلى أموال هيئات إدارية مختلفة.

- يتم تمويل أصحاب العقارات الأيلة للسقوط من صندوق التمويل العقاري، وستتاح لأصحاب هذه العقارات الفرصة لاقتسام تكاليف الإصلاح مع المستأجرين، بزيادة قيمة الإيجارات بنسبة معينة، وعلى هذا النحو يشترك كل من الملاك والمستأجرين في عملية إصلاح المباني.

#### طول واجهة المبني:

تلعب طول واجهة المبني دوراً هاماً في التهوية والإضاءة الطبيعية بالمدينة حيث تسمح الواجهات بفتحات أكثر من البلكنات والشبابيك بمرور أشعة الشمس داخل المبني طول اليوم المشمس على عكس الواجهات الصغيرة التي لا تشجع بعدد الفتحات وتنوعها ويمكن قياس هذا المؤشر بقسمة مساحة المباني بالمتر المربع على أطوال الشوارع بالمتر (متر مربع مبني/ متر طولي من الشارع) ويصل المتوسط العام أكثر من (16) أمتار مربعة من المباني لكل متر طولي من الشارع، كما يمكن القول بان متوسط نصيب المباني من الشارع يسجل (11.2 متراً مبنيًا/ متر طولي من الشارع) في النطاق الجنوبي الشرقي، ويرجع انخفاض نصيب الشارع من المساحة المبنية بالمتر المربع إلى صغر قطع وتقسيمات الأراضي داخل النسيج العمراني، بينما يصل أعلى قيمة له في النطاق الجنوب الغربي (25.3 متراً مربعاً مبنيًا/ متر طولي من الشارع) وهنا يتضح ان النسيج العمراني تغلب على تقسيماته أشكال قطع أراضي مستطيلة الشكل مما يقلل من عرض الواجهات ويسهم في زيادة العمق الداخلي للمباني السكنية وارتفاع المساحة المبنية بالمتر المربع بالنسبة لأطوال الشوارع بالمتر، مما يؤثر ذلك سلباً في دوره التهوية ويزيد من صعوبة الإفادة من الأشعة الشمسية.

#### خصائص شبكة الشوارع والأراضي الفضاء بمنطقة القيسارية :

تعتبر الشوارع والمسارات الحركية هي مناطق الوصل والفصل بين مكونات النسيج العمراني، كما يعد هذا الاستخدام من أهم استخدامات الأرض بمنطقة القيسارية



### التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

بعد المباني، حيث لا تقتصر وظيفة الشارع على كونه منفذاً يستخدمه الساكن في الوصول أو الخروج من مسكنه أو على أنها تربط بين أجزاء منطقة الدراسة، بل تتعدى أهميتها إلى قيامها بوظيفة اجتماعية خاصة في الأجزاء القديمة من منطقة الدراسة التي يضيق فيها الحيز السكني، ويزداد فيها التزاحم فيكمل الشارع وظيفة السكن ويوصف بكونه امتداد للسكن.

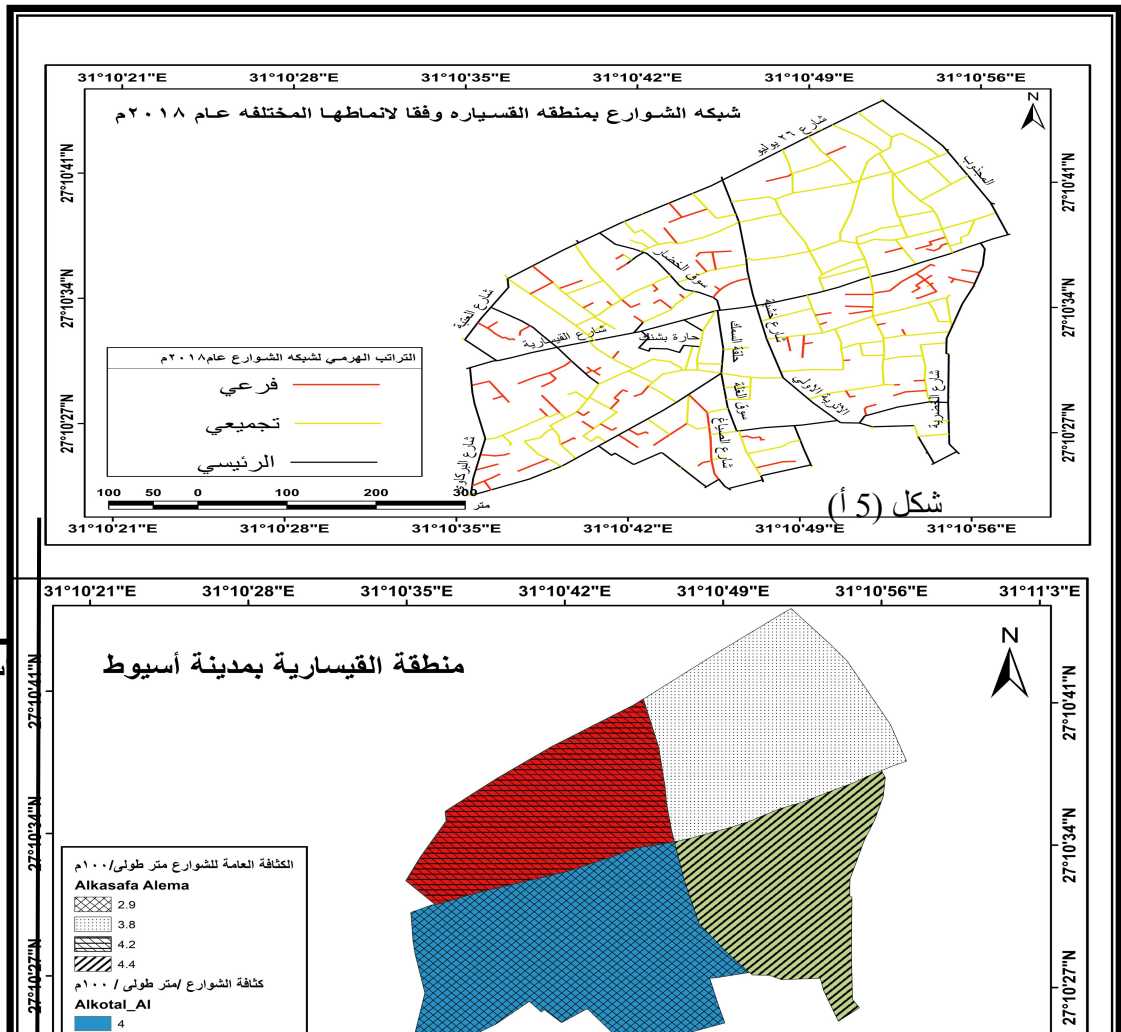
وتشغل مساحة الشوارع بمنطقة القيسارية ما يقرب من خمس مساحة منطقة الدراسة، بنسبة قدرت بنحو 20.5%، أي ما يعادل 53843.2 متر مربع، وقد تفاوتت خصائص الشوارع من منطقة إلى أخرى.

ويوضح الجدول (4) والشكل (5) تفاوت الخصائص الفيزيائية للشوارع بمنطقة الدراسة لعام 2018 ومنه نخلص بحقائق عدة وهي:

جدول (4) نسبة مساحة الشوارع وكثافتها بمنطقة القيسارية لعام 2018م

النطاق	المساحة بالمترب المربع	المساحة المبنية (م <sup>2</sup> )	الشوارع		كثافة الشوارع	
			الطول (م)	الطول العام %	الكثافة العامة	متر طولي / 100م <sup>2</sup>
شمال شرقي	68604.5	38095.2	2646	26.9	3.8	6.9
شمال غربي	56795.3	36492.1	2375.6	24.3	4.2	6.5
جنوب غربي	82314.1	61346	2427.7	24.7	2.9	4.0
جنوب شرقي	54374.5	26577.7	2375.6	24.1	4.4	8.9
الاجمالي	262088.4	162511.0	984.9	100	3.7	6.0

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على القياسات من الصورة الجوية لعام 2018 باستخدام برنامج Arc GIS.



### شكل (5 ب)

- تباينت أطوال الشوارع وفق مساحة كل منها حيث ارتفعت أطوال ومسارات الحركة لأكثر من ربع جملة أطوالها (26.9%) بالنطاق الشمالي الشرقي وانخفضت إلى الأدنى في النطاق الجنوبي الشرقي (24.1%) عن جملة أطوال الشوارع بنطاق منطقة الدراسة.

ويشير الجدول (4) والشكل (5) على نوعين من كثافة الطرق يتعلق أحدهما بالكثافة العامة للشوارع بالنسبة لمساحات النطاقات (بالمتر الطولي/100متر مربع) وبينما يشير الثاني لكثافة الشوارع بالنسبة لمساحة الكتلة المبنية بكل نطاق (متر طولي/100متر مربع) وفي الوقت الذي يصل فيه المتوسط العام لكثافة الشوارع بالنسبة لمساحات نطاقات منطقة الدراسة إلى أقل من أربعة أمتار طولية لكل مائة متر مربع، ترتفع إلى حوالي ستة أمتار طولية لكل مائة متر مربع من المساحة المبنية داخل منطقة الدراسة، وارتفاع المساحة المبنية بالمتر المربع بالنسبة لأطوال الشوارع بالمتر، مما يؤثر ذلك سلباً على دور التهوية.

ثانياً: الأثر البيئي لاختلاط الاستخدامات بمنطقة القيسارية عام 2018م: ينتج عن اختلاط الاستخدامات عدة مشاكل بيئية تؤثر على المباني السكنية وعلى الموروث التراثي ذات الأهمية الاقتصادية، فتنوع الاستخدامات داخل نطاقات

### التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

منطقة الدراسة ما بين السكنى والتجاري والصناعي الخدمي.. إلخ وسندرس تأثير ذلك على السكان والمباني التراثية فسنوضح الاستخدامات وتوزيعها النسبي.

بلغت مساحة منطقة القيسارية عام 2018 نحو (262088.4 متراً مربعاً) حسب قياسات خريطة استخدام الأرض التي اعدّها الباحث لمنطقة الدراسة شكلت مساحة المباني منها (1622511 متراً مربعاً) مثلت 62% من جملة مساحة المنطقة. ومن الجدول (5) والشكل (6) الذي يوضح التوزيع النسبي لأنماط

استخدامات الارض بمنطقة القيسارية : يتضح الآتي:

الاستخدام السكني: يعد الاستخدام السكني في أي منطقة من اهم الاستخدامات بها ، لما تمتاز به الاستخدامات السكنية من دينامية وتغير وذلك كنتيجة للتغيرات الاجتماعية والديموغرافية للسكان، فضلاً عن تغير التركيب المهني ومستويات الدخل والمعيشة، فبلغت مساحة الاستخدام السكني بمنطقة القيسارية (42255 متراً مربعاً) بنسبة 26% من إجمالي مساحة المباني، وقد جاء النطاق الجنوبي الغربي كأكبر نسبة للاستخدام السكني حيث مثلت 29.2% أي تعادل

(17910.3 متراً مربعاً) من إجمالي استخدامات المباني بالنطاق، تليها النطاق الشمال الغربي حيث مثلت 25.5% من إجمالي استخدامات المباني في هذا النطاق، ويأتي النطاق الشمال الشرقي أقل النطاقات في الاستخدامات السكنية (22.5%) من مساحة المباني أي (8571.4 متراً مربعاً).

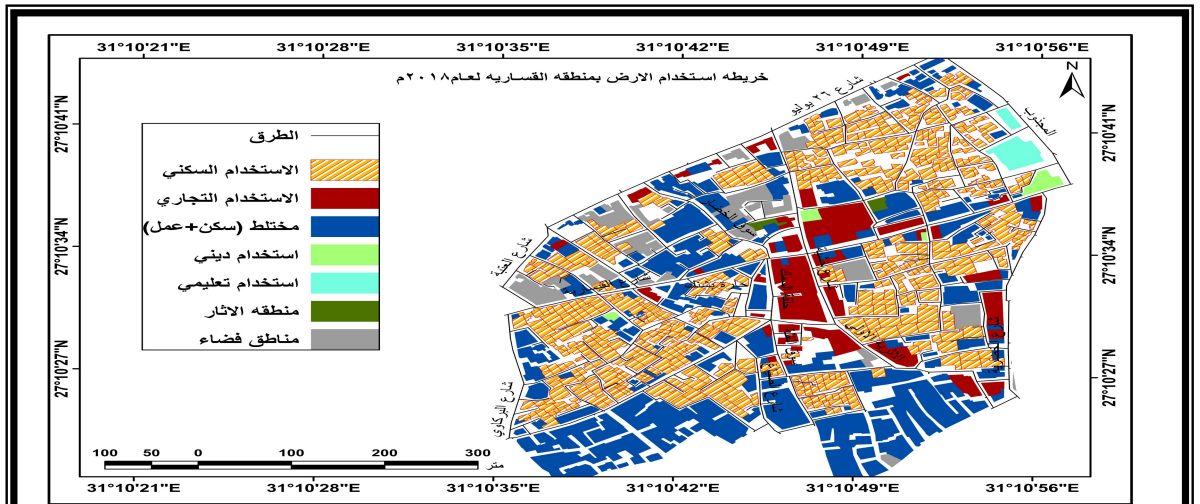
جدول (5) التوزيع النسبي لمساحة استخدامات الأراضي ومساحتها بمنطقة القيسارية لعام 2018م.

النطاق نمط الاستخدام	الشمالي الشرقي		الجنوبي الغربي		الشمالي الغربي		الجنوبي الشرقي		الإجمالي
	%	المساحة (م <sup>2</sup> )	%	المساحة (م <sup>2</sup> )	%	المساحة (م <sup>2</sup> )	%	المساحة (م <sup>2</sup> )	
السكني	22.5	8571.4	29.2	17910.3	25.5	9288.3	24.4	6485	26
التجاري	14.9	5676.2	19	11752.1	41.2	15044.2	20.3	7521.5	24.6
مختلط (سكن وعمل)	48.9	18628.6	51.3	31653.4	17.8	6504.7	46	12225.7	42.5
ديني	4.5	1714.5	0.5	30.2	3.3	1203.5	-	-	1.8
تعليمي	7.3	2781	-	-	-	-	-	-	1.7
مناطق آثار	9	342.8	-	-	2.8	1021.8	-	-	0.8
مناطق فضاء	1	380	-	-	9.4	3431.6	1.3	344.5	2.6
الإجمالي	100	38095.2	100	61346	100	36494.1	100	26576.7	100

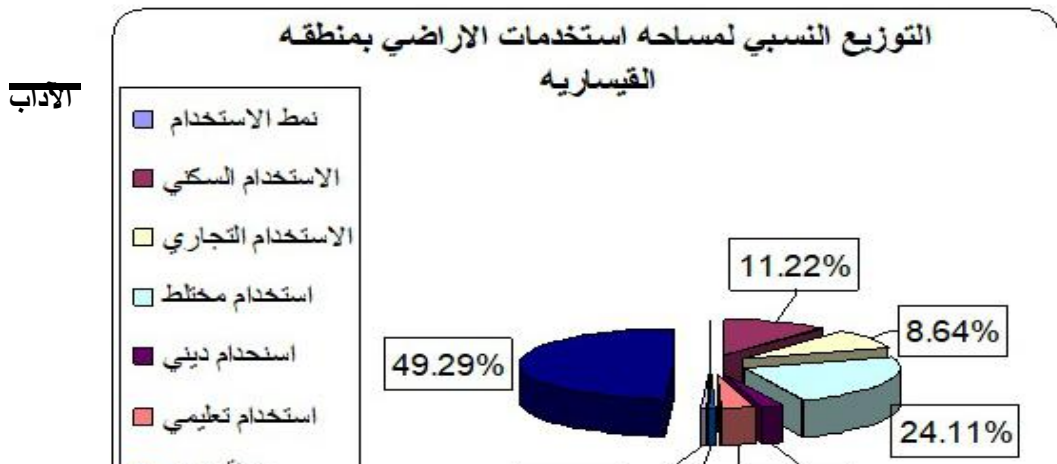
الاستخدام التجاري: بلغت مساحة الاستخدامات التجارية (39994 متراً مربعاً) بنسبة 24.6% من إجمالي مساحة الاستخدامات في منطقة القيسارية ، وجاء النطاق الشمالي

د/ عماد سامي يوسف أحمد

الغربي كأكبر نسبة للاستخدام التجاري حيث مثلت (41.2%) من جملة الاستخدام في هذا النطاق أي (15044.2 متراً مربعاً) حيث تنتشر محلات بيع الملابس والخردوات والمفروشات في سوق الست، بينما يعتبر النطاق الشمال الشرقي أقل النطاقات من حيث الاستخدام التجاري حيث مثلت (14.9%) أي (5676.2 متراً مربعاً).  
الاستخدام المختلط (سكن وعمل) : وتشكل أكبر نسبة من استخدامات المباني في منطقة القيسارية (42.5%) من جملة إجمالي استخدام المباني أي حوالي (69012.4 متراً مربعاً) واحتل النطاق الجنوبي الغربي أعلى النطاقات في الاستخدام المختلط حيث مثلت (51.3%)



شكل (6 أ)



الاداب

شكل (6 ب)

من مساحة الاستخدام في هذا النطاق، بينما جاء النطاق الشمال الغربي أقل النطاقات من حيث هذا الاستخدام بنسبة (17.8%) من إجمالي الاستخدام في هذا النطاق. الاستخدام التعليمي: يتأثر نمط التنظيم المكاني للخدمة التعليمية بالعديد من العوامل مثل مساحة وأشكال المناطق السكنية والحجم السكاني ونمط شبكة الشوارع، والنمط التوزيعي للخدمات الأخرى فضلاً عن التطوير التاريخي للمنطقة وعلاقات الجوار بين المناطق المختلفة،<sup>(1)</sup> هذا بالإضافة إلى طبيعة الاستخدام في ذاته حيث يتطلب مساحة كبيرة لكي يقوم عليها<sup>(2)</sup>.

يشكل الاستخدام التعليمي بمنطقة القيسارية مساحة 2781 متراً مربعاً تمثل 1.7% من إجمالي استخدامات المباني ويتركز الاستخدام التعليمي في النطاق الشمالي الشرقي من منطقة الدراسة.

الاستخدام الديني: تعد الخدمات الدينية أسبق الخدمات ظهوراً وأكثر ملازمة للمحلات العمرانية منذ نشأتها الأولى، وهو ما يجعلها من حيث نمط التنظيم المكاني في خلاف مع العديد من الاستخدامات الأخرى به ومن ثم فقد سجل هذا الاستخدام عدد (10

(1) فتحي محمد مصيلحي، جغرافية الخدمات - الإطار النظري وتطبيقات عربية، مطابع جامعة المنوفية، شبين الكوم، سنة 2001، ص ص 391-392.

(2) صبحي رمضان فرج سعد، الأيكولوجية للبيئات الريفية والحضرية في محافظة المنوفية، ماجستير غير منشورة، آداب المنوفية، سنة 2005، ص ص 132.

منشأة) داخل حدود منطقة الدراسة بنسبة (1.8%) من جملة الاستخدامات، يُعد مسجد جلال الدين الاسيوطي أشهرها الواقع في النطاق الجنوبي الشرقي. المناطق الأثرية: بلغت مساحة المناطق الأثرية (1364.6 متراً مربعاً) بنسبة (0.8%) من إجمالي المساحة المستخدمة – وسيأتي عرضها بالتفصيل.

### ثالثاً: التجديد الحضري من منظور الحفاظ على التراث:

يعتبر التراث المعماري شاهداً حياً على أصالة وعراقة العمران وارتباطه الوثيق بالبيئة المحلية والعادات والتقاليد المتوارثة، وهذا التراث يعبر بصدق عن الإرث الأدبي والتضامن الاجتماعي والحضاري، ومنطقة القيسارية بمدينة أسيوط تمتاز بطابع معماري متميز وفريد من نوعه في مدينة أسيوط، وكان للوضع الطبوغرافي لمنطقة الدراسة أثر كبير في تشكيل نسيجها الحضري ووظيفتها السكنية والتجارية، ويحاول هذا المبحث تقديم عرضاً مبسطاً لمجموعة من العناصر الرئيسية والفرعية تتعلق بماهية التراث العمراني ومن خلال مفهوم التراث وأنواعه ومفهوم المناطق التراثية وأسباب تدهورها والمشاكل التي تعاني منها، ثم عرض أهم المناطق التراثية القائمة بمنطقة القيسارية.

**مفهوم التراث:** تنوعت تعريفات التراث: فقد يعرف على أنه نتاج الفكر الإنساني الذي تركه الأجداد ويعبر عن ثقافة المجتمع وتاريخه وقيمه في فترات تاريخية متباينة، وقد يعرف البعض الآخر بأنه " صورة الماضي وتاريخه الذي طوى الزمان صفحاته وبين طبائحه أصالة الشعوب بانتمائها للمكان ومعاصرتها للزمان، أو هي إنتاج فترة زمنية تقع في الماضي وتفصلها عن الحاضر مسافة زمنية تشكلت خلالها فجوة حضارية.

### ويصنف التراث إلى مجموعتين هما:

- التراث المادي: ويتضمن المباني والعناصر ذات الأهمية المعمارية والتاريخية.
- التراث غير المادي: ويتضمن الحرف اليدوية والفنون والأدب واللغة.. وغير ذلك.

### مفهوم التراث العمراني:

يمثل التراث العمراني الجانب المادي من التراث الحضاري الذي يعد شاهداً حياً على العمران وارتباطه الوثيق بالبيئة المحلية والعادات والتقاليد المتوارثة، وهو يعبر بصدق عن الإرث الاجتماعي والثقافي والحضاري، ويعكس عمق التفاعل الإيجابي مع الظروف المناخية والبيئة السائدة، ومواد البناء المحلية.

### أهمية التراث العمراني:

تتنوع أهمية التراث العمراني حيث يحمل أهمية متنوعة ويمكن توضيحها كما يلي:  
أ- الأهمية الثقافية للتراث العمراني: يعكس التراث العمراني جانباً من جوانب الهوية الوطنية للدول أو البيئات التي يوجد بها التراث، مما شجع العديد من حكومات الدول

## التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسبوط

على المحافظة على تراثها العمراني، ويمكن قياس الأهمية التاريخية للتراث العمراني من خلال مؤشرين هما:-

1- المؤشر الزمني: ويعبر عنه تاريخ إنشاء المبني حيث يزداد هذا المؤشر بزيادة عمر المبني التراثي.

2- المؤشر الرمزي: الذي يرتبط بعدة عوامل مثل: مدى تعبير المبني التراثي عن عصره وتاريخه، ندرة المبني وتميزه مقارنة بمباني أخرى لنفس الفترة الزمنية، ومدى أصالة مواد البناء، ونسبة التغيرات فيه.

ب- الأهمية العمرانية للتراث العمراني: تتبع أهمية مواقع ومعالم التراث العمراني من أنها تحتوي على مباني قديمة ذات مفردات عناصر عمرانية نادرة مستمدة من أصالتها ومهارة صناعتها، والقيمة الجمالية، ومن خلال هذه القيمة والأهمية يمكن تفسير انجذاب العديد من الناس للمناطق ومواقع التراث العمراني.

ج- الأهمية الاقتصادية للتراث العمراني: من أهم السمات التي ميزت المناطق التراثية على مر العصور، الجانب الاقتصادي الذي أعطاها تميزاً فاحتوت على مناطق الحرف اليدوية، أو مناطق التوزيع والأسواق مثل سوق الصاغة وسوق الخضار (اسمه درب الست) وسوق الصاغة وغيرها لذا يجب أن تراعي عمليات الاستثمار على الاستفادة من هذا الجانب، مرة أخرى ويجب ألا يقتصر هذا النشاط الاقتصادي على الجوانب السياحية فقط، بل يجب أن تكون هناك منظومة اقتصادية متكاملة.

خصائص المناطق التراثية: هناك عدة خصائص للمناطق التراثية منها خصائص عمرانية وتتمثل في النسيج العضوي Organic Fabric مكون من كتل معمارية مترابطة من الأبنية تتخللها الفراغات ويتوسطها المسجد بموقع مركزي مهيمن على خط السماء لمنطقة القيسارية ومتكاملاً مع هيكلها الحضري، وتحيط بها الأسواق التي تتكون عادة مسقوفة ومتكتلة ومتجمعة في نطاقات متخصصة، وتمتد من المركز الي المناطق السكنية بشكل متدرج، أما شبكة الحركة وهي تشغل الشوارع الرئيسية تليها الطرق التي تربط بين المحلات السكنية المتجاورة داخل منطقة الدراسة والتي تنفرع منها الأزقة الضيقة المتعرجة، والتي تكون على نوعية الأزقة النافذة وغير النافذة، وهذا التسلسل والتدرج في شبكة الطرق يقابله تدرج مماثل





أحد الطرق المسقوفة بمنطقة القيسارية للفضاءات وبدرجة عالية من الخصوصية ليضمن ملائمة كل مقطع من نظام الحركة مع خصائص الفضاء الذي يخدمه.  
أهم المعالم التراثية بمنطقة القيسارية: (1)  
تعج منطقة القيسارية بالآثار بشكل عام والآثار الإسلامية بشكل خاص فتنوعت بين الوكالات والمقامات والحمامات والحانات، ومن أهم المعالم الأثرية هي:  
أ- المساجد:

جامع القاضي صدر الدين: يقع هذا الجامع بمنطقة القيسارية غرب مدينة أسيوط وتطل واجهة شرقية على شارع العلماء الشهير بشارع اللحمية، والجامع عبارة عن مساحة مربعة تقريباً  $15.2 \times 15.4$  يتوسطه أربعة أعمال دائرية وتحمل السقف الخشبي تعتبر الواجهة الشرقية هي الرئيسية وطولها حوالي 16.4 متر وتتوسطها كتلة المدخل ويبرز من علي يسارة ثلاثة حوانيت ومن على يمينه حانوتان.  
جامع عثمان القاضي: ويقع هذا الجامع في منطقة تعرف بسوق الخضار وتطل الواجهة الشرقية للجامع على سوق الخضار وبالنسبة لتاريخ بناء الجامع فهناك لوحة مستطيلة أعلى المدخل عليها نص تاريخ إنشاء الجامع عام 1884م ويتكون الجامع من مساحة مستطيلة  $8.95 \times 8.2$  متر، وتعتبر الواجهة الشرقية هي الرئيسية وتطل على شارع الخضار

(1) محمد ضياء محمد جاد الكريم، تاريخ اسيوط وحضارتها عبر العصور، الجزء الرابع، مطبعة جامعة أسيوط، سنة 2008.

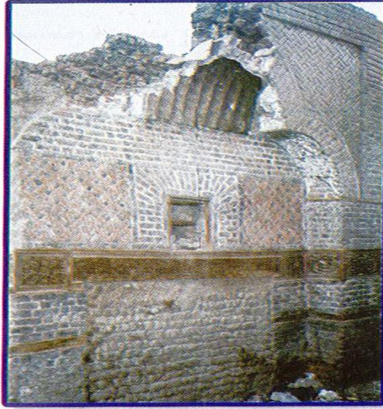


### التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

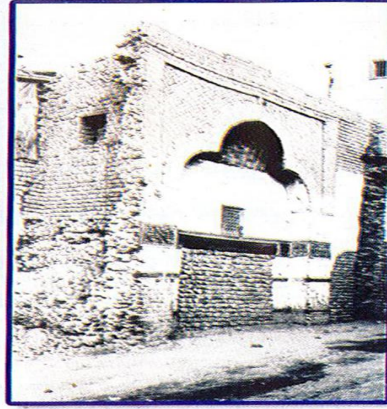
بطول حوالي 10.35 متر، وتقع كتلة المدخل في الطرف الشمالي من هذه الواجهة ويبلغ اتساعه 2.15 متر، ويتوسط المدخل فتحة باب مستطيلة  $1.5 \times 2.9$  متر.

#### ب- الوكالات :

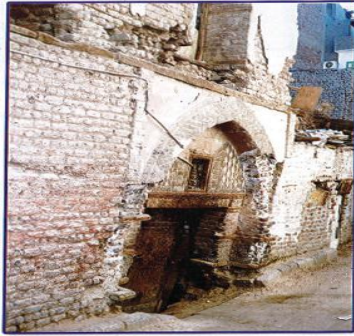
1- وكالة لظفي: تقع هذه الوكالة بمنطقة القيسارية غرب مدينة أسيوط، وتطل الواجهة الغربية للوكالة على حارة الخان بينما تطل الواجهة الشمالية على شارع الوكائل، وأنشئت الوكالة عام 1692، وتصل طول الواجهة الغربية 24.9 متر في طرفها الشمالي توجد كتلة المدخل الرئيسي للوكالة، أما الواجهة الشمالية تطل على شارع الوكائل وطولها 19.6 متر.



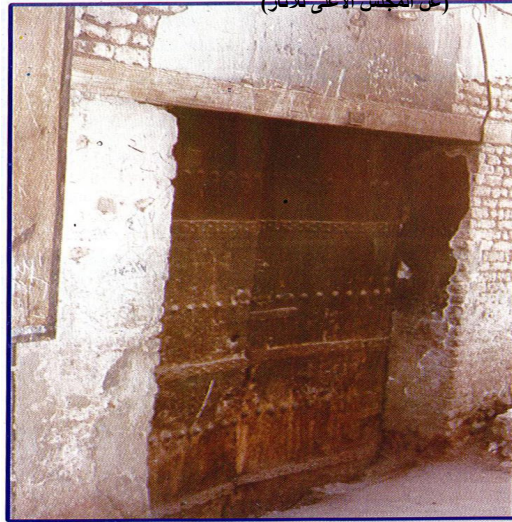
المدخل الأول لوكالة لظفي حالياً



المدخل الأول لوكالة لظفي  
(عن المجلس الأعلى للآثار)



المدخل الثاني لوكالة لظفي



2-  
وكالة  
الكاشف



ب

ف:  
تقع  
هذه  
الوكالة  
ة  
بمنطق  
ة  
القيسا  
رية  
وتطل  
الواج  
هة  
الغريب  
ة  
للوكالة  
ة  
على  
شارع  
الشيخ  
خضر  
وواج  
هتها  
الشم  
الية  
على  
حار  
ة  
المغ  
ربي  
وتم  
انشاء  
هذه  
الوكالة

التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

ة عام

182

1

-3

وكالة

ثابت

: تقع

هذه

الوكالة

ة

جنو

ب

جامع

جلال

الدين

السيو

طي،

وتطل

واجهت

ها

الغريب

ة

على

شارع

محمد

محمو

د باشا

وطول

ها

18.7

متر

وتشم

ل هذه

الواجة  
هة  
على  
مدخل  
الوكالة  
ة  
وعلي  
يمينه  
ست  
حوائط  
ت  
مستط  
يلة ،  
ويرج  
ع  
تاريخ  
انشاء  
الوكالة  
ة إلى  
عام  
123  
8هـ.

4- وكالة شلبي: تقع هذه الوكالة بمنطقة القيسارية وتطل واجهتها الشرقية على شارع محمد محمود باشا بينما تطل واجهتها الشمالية على شارع أبوالجمال ويرجع نشأة هذه الوكالة إلى عام 1824م، وتتكون الوكالة من صحن أوسط مكشوف مستطيل الشكل 1.5×7متر، ويطل الطابق الثاني على الصحن بشرفة من الخشب، أما مدخل الوكالة تقع في الطرف الشمالي للوجهة الشرقية.

5- وكالة محمد الهاللي: وتقع هذه الوكالة بمنطقة القيسارية وتطل واجهتها الشرقية على شارع محمد محمود باشا وطولها حوالي 28متر ويتوسطها المدخل وعلي يمينه ويساره توجد ست حوائط ثلاثة في كل جانب، ويرجع تاريخ نشأة هذه الوكالة إلى عام 1863م.



ح  
م  
ا  
م  
ث  
ا  
ب  
ن  
.  
ب  
م  
ه  
ا  
ا  
ل  
ح  
م  
ا  
م  
ب  
م  
ن  
ط  
ق  
ة

ا  
ل  
ف  
ب  
ط  
ر  
ر  
ب  
ن  
و  
ن  
ط  
و  
ر  
ب  
ن  
ه  
ن  
ه  
ر  
ر  
ن  
ن  
ط  
ب  
ن  
ب

التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

ل

ى

شد

ا

ر

ع

م

ح

م

د

م

ح

م

و

د

ب

ا

شد

ا

و

ط

و

ل

هـ

ا

ح

و

ا  
ل  
ي  
1  
2  
.  
7  
5  
م  
ت  
ر  
و  
ظ  
ظ  
ع  
ا  
ل  
م  
د  
خ  
ل  
ب  
ف  
ي  
ط  
ر  
ف  
ه



التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

---

ا  
ل  
ج  
ن  
و  
ب  
ي  
يا  
ج  
ا  
و  
ر  
ه  
ث  
لا  
ث  
ح  
و  
ا  
ن  
يا  
ن  
ط  
يا

الحفاظ على التراث العمراني:  
تقع المباني التراثية في حيز عمراني محيط بها ينبض بالحياة ، مما حدث تأثير متبادل بين الأثر والحيز العمراني المحيط، حيث يعتبر النمط الاجتماعي والثقافي للمنطقة من أحد أهم المؤثرات على هوية وشخصية المكان، لهذا نتناول مفهوم الحفاظ ومستويات الحفاظ بمنطقة الدراسة.  
الحفاظ: يعرف الحفاظ بأنه (التدخلات المادية في المنشأة المتدهورة لضمان استمرار سلامتها الهيكلية ، كما أنه يهتم بحماية ووقاية الأبنية التاريخية أو ذات القيمة التاريخية وفق أساليب علمية متطورة، كما أنه يهدف إلى إطالة عمر المبني التراثي، محاربة الأضرار التي تلحق بالممتلكات التراثية سواء طبيعية أو بشرية).  
نستنتج من ذلك، أن مفهوم الحفاظ على التراث العمراني يشمل جميع عمليات الحفاظ التي تتم للمباني التاريخية أو المناطق ذات القيمة الأثرية وعلى جميع ما تحويه من مبان ذات أهمية او منشآت معينة أو بيئة عمرانية مميزة أو نسيج فريد .  
مستويات المحافظة على التراث العمراني:  
تتعدد مستويات المحافظة على التراث العمراني تبعاً لحجم ونوع التراث العمراني وأهميته ولكل مستوى منهجية في عملية المحافظة سواء كان في مرحلة الدراسات أو مقترحات المحافظة أو السياسات المتبعة في عملية المحافظة، ويمكن تصنيف تلك المستويات كما يلي:  
- المحافظة على المبني الواحد؛ مثل عمليات الترميم والتجديد للمباني التراثية وتحويلها إلى مزارات سياحية.  
- المحافظة على مجموعة من المباني : في حالة وجود مجموعة من المباني التراثية المجاورة يتم المحافظة عليها مجموعة كاملة وتظهر القيمة التراثية للمجموعة أهمية كل وحدة.  
- المحافظة على ممر تراثي: في حالة وجود مجموعة من المباني التراثية تمثل اتصال بين منطقة وأخرى على جانبي ممر أو طريق- كما هو الحال في شارع محمد محمود باشا- في القيسارية .  
- المحافظة على منطقة تراثية كاملة في حالة وجود منطقة كاملة – منطقة القياربة- تمثل التراث العمراني ويشمل ذلك المباني والممرات التراثية.  
إجراءات الحفاظ على التراث العمراني من منظور التجديد الحضري:(1)

(1) وزارة الشؤون البلدية والقروية، دليل المحافظة على التراث العمراني، السعودية، سنة 1426هـ، ص ص 9-11 .

## التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

يتم الحفاظ على مناطق التراث العمراني وفق مجموعة من المعايير الآتية:

- عمر المنطقة أو المبني.
  - الأهمية التاريخية للمنطقة أو المبني.
  - حالة المنطقة (نسبة الهدم).
  - الطابع العمراني (النسيج - الكتل والفراغات.. الخ).
  - إمكانية الاستثمار.
  - رغبة السكان في الحفاظ على التراث.
- وكل معيار له الوزن النسبي الخاص به (طبقاً للهدف من الحفاظ على المنطقة)، بحيث يكون التقييم النهائي للمنطقة طبقاً لمجموعة النقاط، ثم يتم تصنيف المناطق أو المباني إلى فئات أولى، وثانية، وثالثة، وذلك طبقاً للنقاط، بالإضافة إلى ضرورة عمل زيارات استطلاعية للمنطقة للحصول على مجموعة من البيانات والتعرف على طبيعة المنطقة، مما يفيد في عملية تحديد المناطق التراثية.
- رصد الوضع الراهن لمنطقة الدراسة:
- تعتبر تحديث خريطة المنطقة من أولى الخطوات في عملية الحفاظ ويتم التحديث وفقاً للخطوات التالية:
- تجميع الخرائط المساحية المتاحة بمقياس رسم مناسب.
  - تحويل الخرائط إلى صورة رقمية باستخدام البرامج المتخصصة وإدخالها إلى الحاسب الآلي، وربطها بالإحداثيات الحقيقية لمصر.
  - مقارنة الخرائط بصور الأقمار الصناعية الحديثة للمنطقة.
  - رفع بعض المعالم الأساسية للتأكد من الخرائط المنتجة من صور الأقمار الصناعية.
  - ومن ثم إنتاج خريطة أساس تحتوي على كافة البيانات من (مباني - شبكة الطرق- المعالم الطبيعية إن وجدت).
- المسح الميداني وتكوين قاعدة المعلومات: تعتبر من أهم العمليات التي تقوم عليها عملية الحفاظ لأي منطقة، ويشمل الهيكل التنظيمي لعملية المسح من (جامعة المعلومات - وحدة التصوير الفوتوغرافي- المشرفين- وحدة التفريغ - وحدة الحاسب الآلي، أما خطوات المسح الميداني، فيتم تصميم استمارة للمسح الميداني تشمل على كافة البيانات التي تحتاجها الدراسة، وتقسيمها إلى مناطق عمل وداخل المناطق الفرعية يتم تقسيم إلى قطع (بلوكات) وله رقم معين، وداخل كل بلوك يتم ترقيم المباني ويتم اتباع الرقم الكومي، ويتم اتباع توكويد شبكات الطرق كتوكويد المباني.
- استراتيجيات التطوير الحضري لمنطقة القيسارية:
- يقصد باستراتيجيات التطوير الحضري وضع سياسات وبرامج وخطط عملية لتحقيق الأهداف والنتائج المرجوة وتساهم في تحقيق رؤية المدينة.

وبعد أن تم التعرف على واقع منطقة القيسارية وعلى المشاكل العمرانية التي تواجهها وبمطابقة نتائج كل من المسح الميداني فقد أصبح بالإمكان وضع أهداف واستراتيجيات تطوير منطقة القيسارية، التي تتضمن وضع حلول ومقترحات لمشاكل منطقة الدراسة:

- ويقترح الباحث بعض الاستراتيجيات بحيث يتكامل فيها دور المخطط مع الجهات الإدارية والسكان ومن هذه الأهداف هي:-
- أ- تحسين المظهر العام لمنطقة القيسارية عن طريق : توفير مسطحات خضراء إضافية وخصوصاً في ميدان مجذوب.
- ب- صيانة وتحسين واجهات المباني والمحلات عن طريق:
- إزالة العشوائيات والتعديتات المخالفة على الشوارع.
- منع عرض أصحاب المحلات من عرض بضائعهم على الأرصفة والشوارع وفرض غرامات مع المخالفين.
- وضع قوانين للمحافظة على الارتدادات والارتفاعات على جوانب الطرق الرئيسية وعدم التأهل مع مخالفات البناء .
- إزالة جميع الملصقات والإعلانات الموجودة على واجهات المباني وعلى أعمدة الإنارة.
- توفير حوافز لتحسين وصيانة واجهات المباني في جميع أنحاء منطقة القيسارية.
- ج- تحسين المرور والحركة بمنطقة القيسارية عن طريق :
- وضع تنفيذ خطة لصيانة الشوارع.
- إزالة بجميع الإشغالات والتعديتات على الأرصفة والزام اصحاب المتاجر بالامتناع تماماً عن شغلها أو التعدي عليها.
- زيادة تواجد شرطة المرور في مواقع المدارس.
- وضع أدوات للتحكم في المرور عن التقاطعات الرئيسية
- د- دراسة الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة وتأثيرها وأهميتها للسكان وكيفية تطويرها حتى تصبح مصدر دخل للسكان ودراسة أسعار الأراضي بالقيسارية ومن خلالها يتم على أساسها تقدير التعويضات عن الملكية الخاصة التي قد تستخدم في تطوير المنطقة.
- ج- دراسة شبكة البنية الأساسية لمنطقة القيسارية ومدى إمكانية تطويرها دون الإضرار بحالة المنطقة التراثية.
- الخاتمة ( النتائج والتوصيات) :
- تم التوصل في نهاية هذا البحث إلى مجموعة من النتائج أو التوصيات التي يمكن الأخذ بها ، وضع الخطوط الرئيسية لمشروع التجديد الحضري بمنطقة القيسارية.

أولاً: النتائج:

- بلغت عدد المباني الجيدة بمنطقة الدراسة 7.3% من إجمالي المباني، بينما بلغت نسبة المباني الرديئة 41.7% من إجمالي المباني ، ونسبة المباني المتوسطة ب(51%) ، وتتركز المباني الرديئة في القسم الجنوبي الغربي من منطقة الدراسة .
- ترتفع الكثافة البنائية داخل منطقة القيسارية ( 2.43 ) وتصل إلى أقصاها في النطاق الشمالي الشرقي ، وقد يرجع ذلك إلى قلة ما بها من أراضي فضاء، بالإضافة إلى التكتيف الرأسي لمبانيها والتي تمر بها منذ فترة، مما يترتب عليها زيادة الكثافة السكانية مما يؤثر في كفاءة الخدمات.
- نظراً لضيق الشوارع بمنطقة القيسارية وإحلال المباني الحديثة متعددة الطوابق بدلاً من المباني القديمة، تجاوز 65.6% من جملة المباني بالقيسارية الارتفاع القانوني للمبني، فبلغ متوسط الارتفاع القانوني للمبني (5.6متر) ومتوسط الارتفاع الفعلي للمبني (9.3متر) ، وبذلك نسبة الأحمال السلبية على التهوية والإضاءة الطبيعية 60.2% من الوضع النظري.
- يصل المتوسط العام لكثافة الشوارع بالنسبة لمساحات نطاقات منطقة الدراسة إلى أقل من أربعة أمتار طولية لكل مائة متر مربع، ترتفع إلى حوالي ستة أمتار طولية لكل مائة متر مربع من المساحة المبنية داخل منطقة الدراسة وارتفاع المساحة المبنية بالمتر المربع بالنسبة لأطوال الشوارع بالمتر تؤثر على دور التهوية الطبيعية.
- صعوبة إمكانية الوصول لمكان الحرائق نظراً لضيق الشوارع المملوءة بالعقوبات والمعوقات الأخرى.
- تعاني القيسارية من سوء دورة التهوية الطبيعية نتيجة قلة الأراضي الخضراء، ضيقة فتحات الشوارع، نمط توزيع المباني غير منتظم ، قلة المساحات المفتوحة بالكتلة المبنية وفي معظمها مملوءة بالمخلفات وغيرها، وتكدس الحركة المرورية بالشوارع الرئيسية واختلاطها بحركة المشاة.

ت  
و  
ا  
ج  
ه  
م  
ن  
ط

ف  
ن  
ة  
ال  
د  
ر  
ر  
ط  
ن  
ة  
ال  
ع  
د  
ث  
د  
م  
م  
ن  
ال  
م  
خ  
ر  
ط  
ر  
ال  
ط  
ن  
ة  
و  
ال  
ن  
ط  
و  
ال  
ط  
ع  
ل

التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

و  
كا  
يا  
نة  
الا  
ه  
دا  
م  
نة  
و  
ا  
لل  
نا  
غ  
لا  
س  
م  
ع  
الا  
م  
ه  
ر  
لا  
نا  
س  
نا  
يا  
نم  
و  
نا  
ه  
ا  
ا

ن

و

ح

ي

ك

ل

م

ن

هـ

ز

ح

ط

ي

ك

ل

م

ن

هـ

ز

ح

ط

ر



التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسبوط

تأليف د. هادي عبد الله محمد و د. هادي عبد الله محمد و د. هادي عبد الله محمد و د. هادي عبد الله محمد و د. هادي عبد الله محمد

أ  
ب  
ج  
د  
هـ  
و  
ز  
ح  
ط  
ي  
ك  
ل  
م  
ن  
س  
ع  
ف  
ق  
ك  
ج  
د  
هـ  
و  
ز  
ح  
ط  
ي  
ك  
ل  
م  
ن  
س  
ع  
ف  
ق

التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

س  
ا  
ي  
ة  
و  
ا  
ط  
ت  
خ  
ا  
م  
م  
ا  
ا  
ن  
ن  
م  
ث  
ن  
ن  
ن  
ي  
م  
ع  
و  
ا  
ا  
م

و  
ا  
ث  
ي  
و  
ث  
ط  
ي  
ح  
ه  
ا  
ك  
م  
ا  
ه  
و  
لا  
ح  
ا  
ن  
ف  
ي  
و  
ك  
ال  
ث  
ث  
ب  
ن  
ا  
لأ  
ث



التجدد

ر

ي

.

م

ن

خ

ل

ل

ن

ت

ا

ت

ج

ا

ل

د

ر

ا

س

ة

ي

م

ك

ن

ا

ثانياً: التوصيات:

ق  
ن  
ر  
ا  
ح  
ا  
ل  
ت  
و  
ط  
ي  
ا  
ت  
ا  
ل  
ت  
ي  
ة  
:  
-  
ع  
م  
ل  
ب  
ر  
ن  
ا  
م  
ج

تجميع جلود المواشي في وكالة ثابت

التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

---

ت  
ن  
م  
و  
ي  
ل  
ل  
ر  
ا  
ض  
ي  
و  
ا  
ل  
م  
ب  
ا  
ن  
ي  
ا  
ل  
م  
ه  
ج  
و  
ر  
ة  
،

ب  
ع  
د  
ح  
م  
س  
ن  
و  
ف  
ي  
ق  
أ  
و  
ظ  
ا  
ع  
ه  
ا  
س  
و  
ا  
ع  
ك  
ا  
ن  
ن



التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

ا  
و  
ق  
ا  
ف  
أ  
و  
و  
ر  
ث  
ة  
،  
و  
ا  
ن  
ش  
ا  
ع  
م  
ب  
ا  
ن  
ج  
خ  
د  
م  
ا  
ت

س  
ب  
ح  
ط  
ز  
ح  
ط  
و  
ز  
أ  
ب  
ب  
أ  
و  
ت  
ر  
ا  
ث

- تأصيل وترميم وتوثيق المباني التراثية بشكل يتوافق مع المعايير العالمية لأعمال الترميم وبالأخص وكالة لطفي ووكالة ثابت وحماد ثابت .
  - تدعيم وإحلال شبكات المرافق الأساسية وبخاصة شبكة المياه والصرف الصحي القائمة والتي تعاني من انتهاء أعمارها الافتراضية .
  - مراقبة أعمال الإحلال للمباني السكنية التي سوف تتم من خلال إشراف هيئة التخطيط العمراني ، والتأكيد عند القيام بعملية الإحلال من اتباع قوانين البناء والرود اللازمة وتنفيذ خطوط التنظيم والارتفاعات المسموحة واستخدامات الأدوار بما يتماشى مع عروض الشوارع والمرافق القائمة (1) .
  - حل مشكلة تداخل استخدامات الأراضي بمنطقة الدراسة وخاصة الاستخدامات التجارية التي تتداخل مع المناطق السكنية والقضاء على ظاهرة الباعة الجائلين المنتشرين والتعدي على أرصفة الشوارع من أصحاب المحلات ونقل بعض الأنشطة من منطقة الدراسة مثل سوق السمك وسوق اللحم وبعض ورش السيارات .
  - إحداث نوع من المشاركة المجتمعية بين السكان والملاك وذوي الأنشطة بالمنطقة من خلال عمل اتحادات أو تنظيمات أهلية أو صندوق التنمية والتي يمكن من خلالها تجديد المباني الرديئة والمتوسطة واصلاحها بصورة قانونية في مقابل حصول المستأجرين وأصحاب المحلات على وحدات بالمباني الجديدة في حالة إعادة البناء، كما يمكن عمل تقييم ورفع القيمة الايجارية للوحدات التي يتم إصلاحها.
- المراجع والمصادر:
- 1 أحمد خالد علام وعصمت عاشور أحمد ، التلوث وتحسين البيئة، الطبعة الأولى، مصر للطباعة والنشر والتوزيع ، القاهرة ، سنة 1993 .
  - 2 ثائر شاكر محمود ، استخدام أساليب التجديد الحضري للتعامل مع مراكز المدن التاريخية – قلعة هيث المسورة، مجلة جامعة الأنبار للعلوم الإنسانية – العراق ، سنة 2012.

(1) مجدي شفيق السيد صقر، التجديد العمراني للنواحي القديمة بالمنصورة – الجمعية الجغرافية المصرية، سلسلة بحوث جغرافية ، العدد الرابع والثلاثون ، سنة 2011، ص 87.

- 3- صبحي رمضان فرج سعد، الأيكولوجية الاجتماعية للبيئات الريفية والحضرية في محافظة المنوفية، ماجستير غير منشورة، آداب المنوفية، سنة 2005.
- 4- عبدالباقي الحيدري، التجديد الحضري لقلعة أربيل – دراسة اجتماعية واقتصادية وعمرانية، الموصل ، سنة 1985.
- 5- علي الحيدري وآخرون، التصميم الحضري، القاهرة، مكتبة مدبولي، سنة 2002.
- 6- عماد سامي يوسف أحمد ، النسيج العمراني لشيخة عزبة نافع بحي البساتين ودارالسلام في القاهرة ، مركز البحوث الجغرافية والكارتوجرافية، كلية الآداب، جامعة المنوفية، سنة 2015.
- 7- فتحي محمد مصيلحي ، المعمور المصري في مطلع القرن العشرين، القرية المصرية في البيئات الفيضية والصحراوية في الوضع الراهن والمستقبل، الجزء الأول ، الطبعة الأولى ، توزيع الأهرام، القاهرة، سنة 1994.
- 8- فتحي محمد مصيلحي، جغرافية الخدمات ، الإطار النظري وتطبيقات عربية، مطابع جامعة المنوفية، شبين الكوم ، سنة 2001.
- 9- فتحي محمد مصيلحي، مناهج البحث الجغرافي، الطبعة الأولى، القاهرة، دارالماجد للنشر ، سنة 2006.
- 10- فتحي محمد مصيلحي ، جغرافية المدن، الإطار النظري وتطبيقات عربية، القاهرة، دارالماجد للنشر والتوزيع، سنة 2016.
- 11- مجدي شفيق السيد صقر، التجديد العمراني للنوايا القديمة بالمنصورة، الجمعية الجغرافية المصرية، سلسلة بحوث جغرافية ، العدد الرابع والثلاثون ، سنة 2011.
- 12- محمد الفتحي بكير، حركة قلب الإسكندرية ، دراسة حالة في منطقة الإبراهيمية ، مجلة كلية الآداب ، جامعة الاسكندرية، إصدار خاص ، سنة 1997.
- 13- محمد بن مسلط الشريف وعبدالميد أحمد ، التجديد الحضري والتطبيق والتجربة السعودية، مجلة جامعة أم القرى، السنة الحادية عشر ، العدد 17 ، سنة 1419هـ.
- 14- محمد ضياء محمد جاد الكريم، تاريخ أسيوط وحضارتها عبر العصور، الجزء الرابع، مطبعة جامعة اسيوط ، سنة 2008.

### التجديد الحضري لمنطقة القيسارية بمدينة أسيوط

- 15- محمد محمد الغلبان، النمو العمراني لنواحي مركز السنطة الغربية خلال القرن العشرين، مجلة بحوث كلية الآداب ، جامعة المنوفية، العدد السادس ، أغسطس، سنة 1991.
- 16- محمد محمد سطيحه، خرائط التوزيعات الجغرافية ، دار النهضة العربية ، القاهرة، سنة 1977.
- 17- محمد مدحت جابر، جغرافية العمران – الريفي والحضري ، مكتبة الأنجلو المصرية، الطبعة الأولى، سنة 2003.
- 18- نسيمات عبدالقادر وسيد التونسي، إشكالية النسيج والطابع، مكتبة العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 1997.
- 19- وزارة الشؤون البلدية والقروية ، دليل المحافظة على التراث العمراني ، السعودية، سنة 1426هـ.

### المراجع غير العربية:

- 1) Cadwallader, M., " Urban Geography : An Analytical Approach", New Jersey, 1996.
- 2) Chapin, "Urban Land use planning", Univ. of Illinois press, Okloma, 1966.
- 3) Doxiads, " Urban Rnewal and The future of the Amercian City" Chicago, U.S.A , 1960.
- 4) Golos, J.G., " Land use planning from Glogal to Local challenge" , New York, 1985.
- 5) Partholomw, The land use durvey, In Mayer, H, & Kohon, C.F., " Reading in Urban Geography, Chcago, 1963."
- 6) Wilson, I.Q., " Urban Renewal: The Record and the Controvers", M.I.T., Press, 1966.

### المستخلص:

هدف البحث إلى التعرف على الواقع الحالي لمنطقة القيسارية وتوثيق ما يحتويه من معالم ذات أهمية تاريخية، وكذلك فهم ما تعانيه من مشاكل وصعوبات للعمل على تحديد سياسات وضوابط للحفاظ على التراث العمراني والتجديد الحضري والعمل على تأهيلها ووقف حالة التدهور الترددي التي تعاني منها المنطقة.

تناول البحث دراسة مفهوم التجديد الحضري من منظور الحفاظ على التراث من خلال ما هية التراث العمراني وخصائص وأهمية التراث العمراني والحفاظ عليه ، وكذلك دراسة الواقع العمراني وما تحويه من مباني ذات القيمة التاريخية وعمراني مميزة والنسيج العمراني واستخدامات الأرض في القيسارية ، ثم تحديد نقاط القوة والضعف أو الايجابيات والسلبيات والامكانيات والفرص المتاحة والاقتراحات الممكنة لحل مشاكل التي تم تحديدها.

د/ عماد سامي يوسف أحمد

وبعد ذلك يتم التوجيه بضرورة أن تقوم الجهات المختصة بتبني عملية وإعادة تأهيل منطقة القيسارية وذلك بتوفير الموارد المالية اللازمة من أجل الحفاظ على التراث العمراني بمنطقة الدراسة وتعظيم المشاركة المجتمعية في مشروع التجديد الحضري لمنطقة القيسارية من أجل تحقيق الشعور بالانتماء لأعمال التطوير.