

## تقييم الخدمات التجارية بمنطقة وسط مدينة أسيوط لعام 2010م

عبير كمال عبد الظاهر\* علا عبد الموجود عبد الحافظ محمد عبد الوهاب محمود العزازي

قسم الهندسة المعمارية بكلية الهندسة - جامعة أسيوط - مصر

تاريخ الورود 19 يوليو ، تاريخ القبول 29 ديسمبر 2012

## ملخص البحث

تعد الخدمات التجارية من أهم أنواع الخدمات الموجودة بمدينة أسيوط، ويزداد أعداد السكان تزايدت وانتشرت تلك الخدمات دون قواعد أو قوانين تخطيطية تحكم انتشارها طبقاً لنوعية هذه الخدمات وحاجة السكان إليها، لذا تهدف هذه الورقة البحثية إلى دراسة مدى كفاءة انتشار تلك الخدمات بمنطقة وسط مدينة أسيوط ونجاحها في تلبية احتياجات السكان بها، وذلك عن طريق تحليل الوضع الراهن للخدمات التجارية كمياً وكيفياً داخل منطقة وسط مدينة أسيوط، ومقارنته بعد ذلك بالمعايير التخطيطية القياسية للوقوف على مدى كفاءة تلك الخدمات بهذه المنطقة.

وقد اعتمدت الورقة البحثية على المنهج الإستقرائي التحليلي من خلال الدراسة النظرية للمنطقة المركزية وأشكال تجمع الخدمات بها، وكذلك المعايير التخطيطية للخدمات التجارية بمركز المدينة والتي استخدمت فيما بعد في تقييم كفاءة تلك الخدمات بمنطقة وسط مدينة أسيوط، بالإضافة إلى المنهج التحليلي الميداني المستخدم في دراسة توزيع ومساح الخدمات التجارية داخل تلك المنطقة.

وتخلص الورقة البحثية إلى تحديد مجموعة من النتائج التي أمكن عن طريقها معرفة ما في هذه المنطقة من إيجابيات وسلبيات سواء بما يتعلق بكفاءة الأشكال المختلفة للتجمعات التجارية الموجودة بها أو بكفاءة توزيع الخدمات التجارية وكذلك المعدلات الفعلية لهذه الخدمات مقارنة بالمعدلات القياسية.

## 1. مقدمة البحث

تقع مدينة أسيوط على الضفة الغربية لنهر النيل في محافظة أسيوط بصعيد مصر كما هو موضح بشكل (1)، ويحدها شرقاً نهر النيل وغرباً حافة هضبة الصحراء الغربية وشمالاً وجنوباً مناطق زراعية، وتمثل المدينة جزءاً مرتفعاً من الأرض تشرف منه على ما حولها، ويبلغ ارتفاعها عن سطح البحر 50 متراً، ثم يندرج السطح في الانخفاض كلما اتجهنا شرقاً نحو نهر النيل.

ويبلغ مساحة المدينة داخل الكردون 3067 فدان، وبلغ عدد سكانها عام 2010م 459479 ألف نسمة<sup>1</sup> ويمكن تحديد منطقة الخدمات الرئيسية في مدينة أسيوط (مركز المدينة) بالمنطقة التي يغلب عليها الطابع التجاري فهي التي تحتوي على أكبر عدد من المحلات التجارية، وكذلك تحتوي على عدد كبير من المكاتب المهنية وعيادات الأطباء والاستخدامات العامة، وتحددها العناصر التخطيطية التالية:  
( وهذا التحديد طبقاً لما هو وارد في المخطط العام الحالي لمدينة أسيوط<sup>2</sup>، كذلك ورد هذا التحديد في كثير من الأبحاث والرسائل العلمية<sup>3</sup>)

<sup>1</sup> محافظة أسيوط – مركز معلومات ودعم اتخاذ القرار – نشرة المعلومات السنوية 2010  
<sup>2</sup> ورد هذا التحديد في المخطط العام لمدينة أسيوط لسنة 2000م - الدراسات العمرانية- الهيئة العامة للتخطيط العمراني ص4  
<sup>3</sup> من الأبحاث التي ورد فيها هذا التحديد عصام الدين كمال محروس، "تحسين الظروف البيئية لمنطقة الوسط بالمدينة المصرية ودور التخطيط العمراني" (1999) - قسم الهندسة المعمارية- كلية الهندسة - جامعة أسيوط ص6، محمد عبد الوهاب، "دراسة تحليلية للمشاكل التخطيطية والمعمارية وحركة المرور إلى لمنطقة وسط المدينة المصرية" (1994)، ماجستير - قسم العمارة - جامعة أسيوط، ص111

- ميادين: المحطة - الجمهورية (المنفذ) - البنوك - المجنوب

- شوارع: 23 يوليو - 26 يوليو - ثابت - الجيش

إلا أن انتشار الأنواع المختلفة من السلع التجارية داخل تلك المنطقة لا يتم بشكل متكافئ، متناسباً مع حاجة سكان المدينة، وسكان المنطقة من الأنواع المختلفة من السلع التجارية، مما شجع ذلك على دراسة مدى كفاءة توزيع الأنواع المختلفة من الخدمات التجارية داخل تلك المنطقة وملائمتها لحاجة السكان بها.

### 1.1 . المشكلة البحثية

تتلخص المشكلة البحثية في عدم وجود تخطيط جيد للخدمات التجارية بمنطقة وسط مدينة أسيوط وتواجدها دون قواعد أو معايير تخطيطية تفي بحاجة السكان بتلك المدينة، حيث تشهد هذه المنطقة تكديس العديد من المحلات التجارية سواء كانت منفردة أو مجمعة على شكل مركز تجارى أو مول أو شارع تجارى، مما كان له أثره الكبير على ازدياد حركة المشاة والمرور الالى بتلك المنطقة. ومن هنا نرى قصوراً يشوب كفاءة الخدمات التجارية بوسط المدينة، مما جعلنا بحاجة ماسة لدراسة الوضع الراهن للخدمات التجارية بهذه المنطقة والوقوف على ما بها من إيجابيات وسلبيات.

### 2.1 . الهدف من البحث

يتمثل الهدف الرئيسى من البحث فى دراسة الوضع الحالى للخدمات التجارية بمنطقة وسط مدينة أسيوط ، ومدى كفاءة تلك المنطقة فى تلبية احتياجات السكان من الخدمات كماً وكيفاً، بهدف الوصول إلى تقييم لتلك الخدمات بهذه المنطقة طبقاً للقوانين والمعايير التخطيطية.

### 3.1 . السؤال المحورى للبحث

ما مدى كفاءة تخطيط الخدمات التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط ؟  
ويتم الإجابة على هذا السؤال من خلال الإجابة على الأسئلة الفرعية التالية:  
الأسئلة الفرعية

- ما هى أنواع الخدمات التجارية الموجودة بمنطقة وسط مدينة أسيوط ؟ وكيف تنوزع بها؟
- ما هى الأشكال التخطيطية للخدمات التجارية الموجودة بمنطقة وسط مدينة أسيوط وما بها من مميزات وعيوب؟
- ما هى المعايير التخطيطية للخدمات التجارية بمراكز المدن ؟ وما مدى مطابقتها لما هو موجود بالفعل داخل منطقة وسط مدينة أسيوط؟

### 4.1 . الفرضية الرئيسية للبحث

تتمثل الفرضية الرئيسية للبحث فى أن توزيع ومسطح الأنواع المختلفة من الخدمات التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط لا يتناسب مع حاجة سكان المدينة من تلك الأنواع المختلفة من السلع التجارية.

### 5.1 . منهجية البحث

فى محاولة للإجابة على السؤال المحورى وتحقيق هدف البحث تعتمد منهجية الدراسة على المنهج الإستقرائى التحليلى للمعلومات والبيانات التى يتم الحصول عليها من المصادر المختلفة ذات الصلة بموضوع البحث ، والمنهج التحليلى الميدانى المرتبط بالدراسة الميدانية.  
**ولتحقيق الهدف من البحث :** تم عمل مسح شامل لأعداد الأنشطة والخدمات التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط بأنواعها المختلفة (من خلال المعاينة الشخصية للباحث، وبالاستعانة بالغرفة التجارية لمحافظة أسيوط)، والتي

أمكن توظيفها فيما بعد للحصول على معدلات فعلية للخدمات التجارية بتلك المنطقة ومقارنتها بعد ذلك بالمعدلات التخطيطية القياسية.

وعلى هذا فإننا سنعرض أولاً للدراسة النظرية ثم البحث الميداني:

### أولاً: الدراسة النظرية:

- تعريف المنطقة المركزية.
- الخدمات التجارية بمركز المدينة.
- تصنيف التجمعات التجارية بالمناطق العمرانية.
- أشكال التجمعات التجارية.
- المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية بمركز المدينة.

### 1.1 . تعريف المنطقة المركزية

في تعريف للمنطقة المركزية للمدينة ذكر " فريدريك جيبيرد " تعريفاً لمنطقة وسط المدينة بأنها المنطقة التي تكون شخصيتها محسوسة بالنسبة للمناطق المجاورة لها<sup>4</sup>، كما عرفت بأنها مركزاً إدارياً وتجارياً وترفيهياً ومكاناً لمقابلات الناس لممارسة حياتهم الاجتماعية والسياسية كما يحوى منطقة سكنية وأخرى صناعية فمنطقة وسط المدينة عبارة عن المركز الرئيسي للإدارة والأعمال والتسلية والثقافة للمدينة ككل<sup>5</sup> وذلك كما هو موضح بشكل (1) حيث يوضح الشكل الاستعمالات المختلفة والأنشطة المتنوعة بمركز الخدمات الرئيسية ويتضح سيطرة الخدمات التجارية على مركز المدينة. وتطبيقاً لهذه الدراسة المتعلقة بمركز المدينة فيمكن تعريفه بأنه المركز الرئيسي الذي يستطيع فيه الإنسان الحصول على ما يلزمه من خدمات أساسية تلبي احتياجاته المختلفة بكفاءة. ويشترط توسط موقعها الجغرافي لتقديم الخدمات بالتساوي للمناطق المحيطة بها مع إمكانية الوصول إليها كمشاه أو بالعربات مع كفاية المساحات الخاصة بانتظار السيارات، لذا يوجد بها أو بالقرب منها محطات الأتوبيس الرئيسية ومحطة السكة الحديد والجراجات العامة<sup>6</sup>.

### 2.1 . الخدمات التجارية على مستوى مركز المدينة

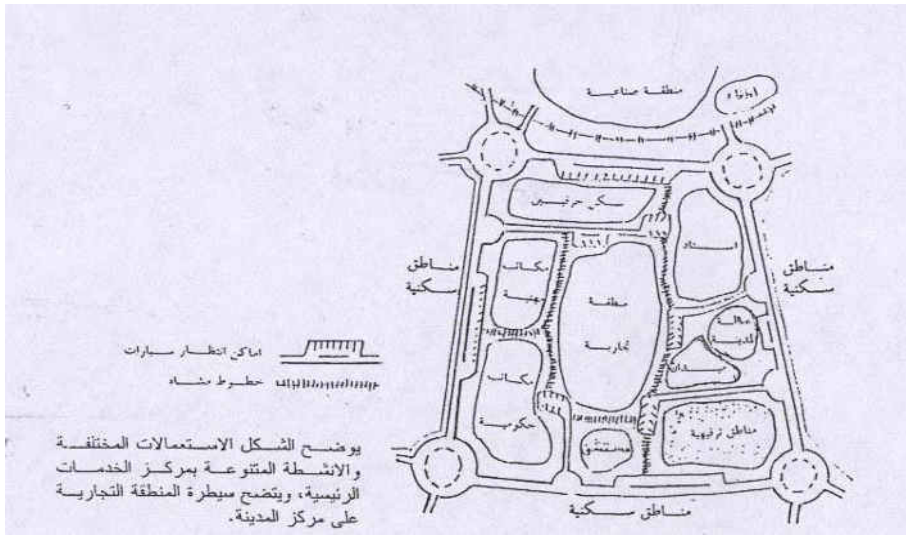
يقع المركز التجارى الرئيسي للمدينة في المركز الجغرافى للمدينة ليسهل الوصول إليه من كافة الإنحاء بحيث يخدم كافة أنحاء المدينة بشكل متجانس ، وإذا نمت المدينة بشكل كبير وأصبح من غير الميسر أن يخدم المركز التجارى الرئيسي كافة الأنحاء، يجب اختيار موقع آخر لمركز تجارى إضافي للمدينة، ويكون واحد منهما مركزاً تجارياً رئيسياً، والثاني فرعياً، ويفضل أن يكون هناك وسيلة أو وسائل ربط ميسره بين المركزين، لضمان التكامل، وعدم التضارب بينهما ولضمان ازدهار الحركة التجارية فيهما وذلك كما هو موضح بشكل (2)، على أن يعطى كل مركز سمة مميزة وشخصية واضحة في نوع ومستوى السلع المتاجر فيه<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> علا عبد الموجود عبد الحافظ، " العلاقة المتبادلة بين البيئة العمرانية الحضرية واحتياجات وسلوكيات الأفراد ف.ج.م.ع " (2000)، دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة أسيوط ، ص73

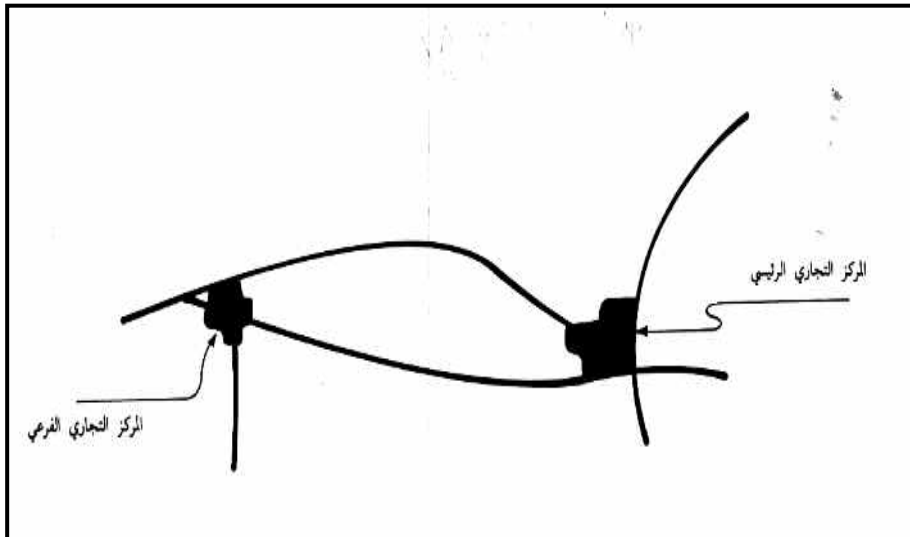
<sup>5</sup> احمد خالد علام (1998) ، " تخطيط المدن " مكتبة الأنجلو المصرية ، 165 ش محمد فريد - القاهرة ، ص327

<sup>6</sup> علا عبد الموجود عبد الحافظ ، "، (2000)، مرجع سابق ، ص73

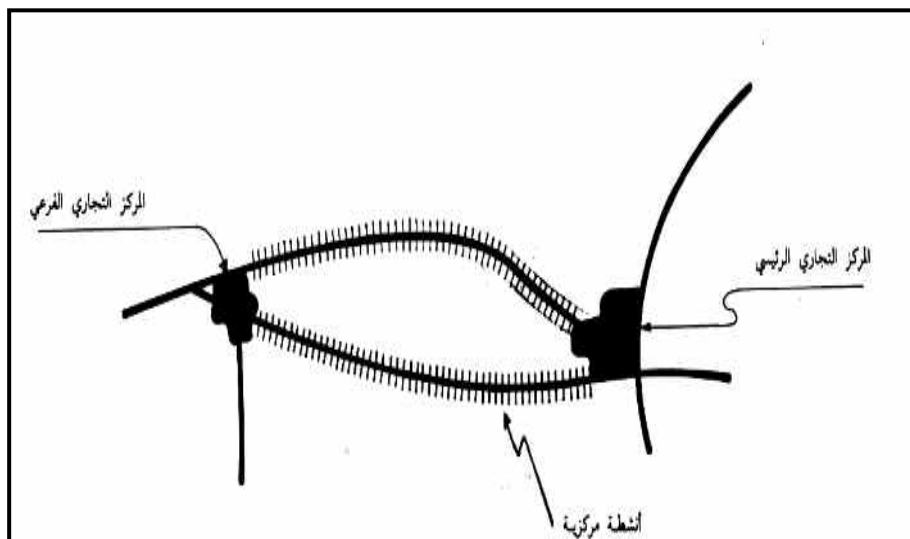
<sup>7</sup> محمد نبوي عبده جاد الله ، " دراسات تحليلية للمعايير التخطيطية للخدمات الحضرية في المدينة المصرية "، (1988) - ماجستير - كلية الهندسة والتكنولوجيا - جامعة المنيا ، ص10



شكل (1): مكونات مركز المدينة



الربط بين المركزين الرئيسى والفرعى يعتمد على شبكة الطرق فقط



شبكة الطرق الرابطة عبارة عن محاور الأنشطة المركزية الأخرى  
**شكل (2):** المركز التجاري الرئيسي والمركز التجاري الفرعي للمدينة<sup>8</sup>

### 3.1 . تصنيف التجمعات التجارية

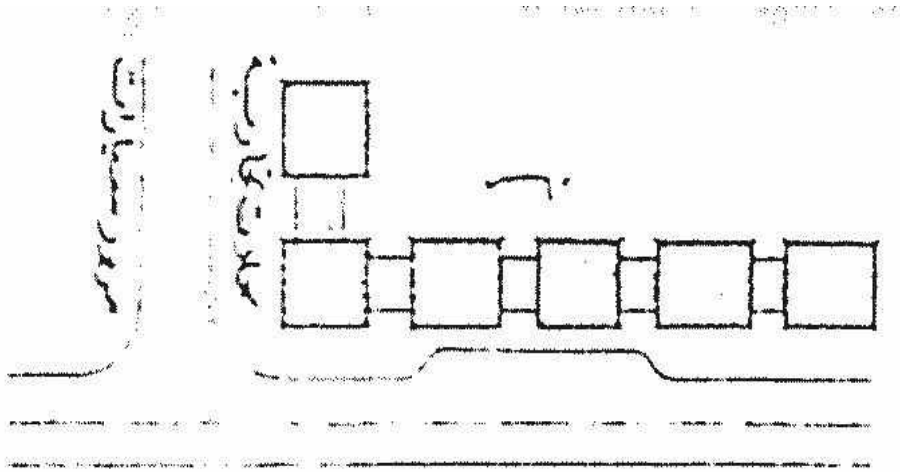
يتناول هذا الجزء دراسة نوعين من أشكال التجمعات التجارية، أحدهما خاص بالمدينة المصرية والعربية بشكل عام، وذلك كما ورد ذكره في الأبحاث والمواقع الإلكترونية، ولم تتطرق هذه المصادر إلى أسباب وجود تلك الأشكال، ولا يعد تصنيفاً عالمياً، والأخر تم بناءً على دراسة أجريت على المخططات التجارية الموجودة بإحدى المدن الأجنبية (مدينة شيكاغو) وهو تصنيف " berry " للنسيج التجاري العمراني، وذلك كما يلي:

#### 1.3.1 . أشكال التجمعات التجارية داخل المدن

يتعرض هذا الجزء لدراسة أشكال التجمعات التجارية داخل المدن بشكل عام، ويمكن تحديد هذه الأشكال كما يلي<sup>9</sup>:

(أ) **المحل التجاري:** وهو أبسط أشكال الخدمات التجارية ويكون إما في هيئة محلات منفصلة أو مجموعة محددة من المحلات وغالباً ما تقع في الأدوار الأرضية للمباني السكنية أو بالمركز كما هو موضح بالشكل التالي:.

<sup>8</sup> محمد نبوي عبده جاد الله، (1988) " مرجع سابق " ، ص 10  
<sup>9</sup> كريم رياض كمال رياض، " المعايير التصميمية والتخطيطية لمواقف السيارات بالمناطق التجارية في المدينة المصرية " (2005) - ماجستير - جامعة أسيوط - كلية الهندسة - قسم العمارة ، ص 8



شكل (4): مجموعة محلات تجارية<sup>10</sup>

(ب) الممر التجاري: وهو مجموعة من المحلات المتراسة علي صفيين حيث يمر المتسوقين بينهما وينتشر هذا النمط بالأدوار الأرضية للمباني السكنية المجمعّة وغالباً ما يكون الممر مخصصاً للمشاة فقط لذا فتخديم المحلات يكون من خلال الممر ذاته .

(ج) الشارع التجاري: وهو أكثر التجمعات التجارية شيوعاً في كافة المستويات التخطيطية من المجاورة السكنية وصولاً للمركز التجاري للمدينة لذا سيتم تناوله مفصلاً فيما يلي :

\*\* أنماط الشوارع التجارية<sup>11</sup>: يمكن تصنيف الشوارع التجارية إلى:

- 1- شوارع تجارية مخصصة للمشاة فقط.
- 2- شوارع تجارية مخصصة للمشاة ووسائل المواصلات العامة.
- 3- شوارع تجارية مخصصة للمشاة والمرور الآلي.

وفيما يلي تعريف لكل نوع من هذه المناطق والشروط الواجب توافرها بها حتى يمكن اختيار هذا النوع كحل أمثل:

1- المنطقة المخصصة للمشاة فقط: يتم فيها منع المرور الآلي من الدخول إليها وتخصيصها للمشاة مع إضافة عناصر التصميم الحضري اللازمة للمشاة، وتعمل هذه المناطق على جذب عدد كبير من المشاة فهي تحقق لهم الأمان مع إمكانية تخصيص مكان للعب الأطفال، إلا أن هذه المناطق قد تتأثر فيها الحركة التجارية لبعض الأنشطة بالسلب كالأنشطة التي تحتاج إلى توفير سيارات لنقل وتوريد البضائع، كما إنها قد تفقد بعض العملاء من قائدي السيارات اللذين اعتادوا على التسوق بالسيارة. وحتى يكون هذا النمط مثالياً يجب ان يتوفر به بعض الشروط نذكر منها :-

<sup>10</sup> كريم رياض كمال رياض، " مرجع سابق " ص8

<sup>11</sup> محمد محمود كمال، " أسس التصميم الحضري للشوارع التجارية بالمدينة المصرية " ، (1998) ، ماجستير - كلية الهندسة - جامعة المنيا ص57

- يجب توفر شوارع موازية للمنطقة بعرض كاف لتحمل الزيادة المتوقعة في المرور الآلى، وأن تكون لها نفس نقط الانطلاق ونقط الوصول الخاصة بتلك المنطقة، مع توفير أماكن كافية لانتظار السيارات.

- ألا تكون المواصلات العامة مختزقة للمنطقة حتى لا يصبح إيجاد محاور بديلة للمواصلات مشكلة بالنسبة لمستخدمي هذه الوسائل.

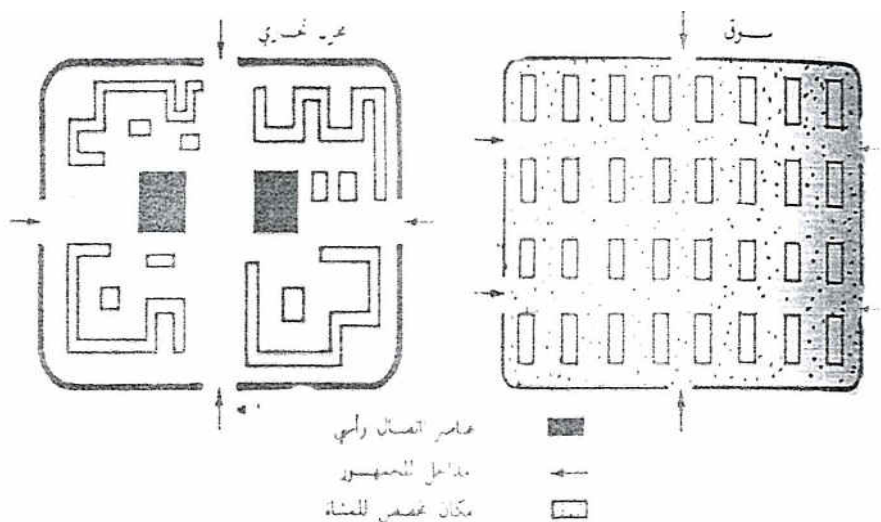
يفضل ألا تعتمد المحلات الموجودة في المنطقة على السلع ثقيلة الوزن وكبيرة الحجم، لسهولة التخديم.

2- المنطقة مخصصة للمشاة ووسائل المواصلات العامة: يتم فيها تحويل الشارع التجارى إلى منطقة مخصصة للمشاة ووسائل المواصلات العامة التى لا يوجد لها إمكانية تحويل خطوط سيرها إلى مكان اخر، مع منع دخول السيارات الخاصة.

3- المنطقة مخصصة للمشاة والمرور الآلى: يتم فيها السماح للمرور الآلى بالدخول إلى المنطقة بعد تهيئتها لحركة المشاة وتهدئة سرعة السيارات المارة بالمنطقة، نظراً لكونها هى المحور الرئيسى الواصل بين منطقتين ولا يوجد محاور بديلة لها ، ويجب أن يسمح عرض الشارع باستيعاب حركة المرور الآلى وبزيادة عرض الرصيف لاستيعاب حركة المشاة عليه وذلك لتوفير الأمان الكافى لهم أثناء التسوق. ويعد هذا النمط أكثر الأنماط ملائمة للتخديم على المحلات التجارية وأقل أنماط التطوير تكلفة، إلا إنه أقل الأنماط تحقيقاً للأمان بالنسبة للمشاة، وأكثرها ازدحاماً نظراً لتكدس المشاة والمرور الآلى.

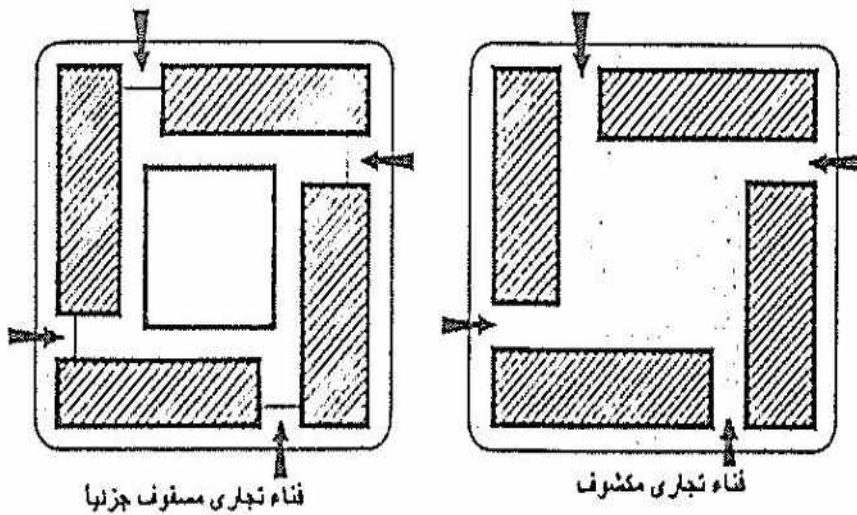
(د) الحوش أو الفناء التجارى: وهو مجموعة من المحلات التجارية المجمعَة حول ساحة أو حوش قد يكون مكشوفاً أو مسقوفاً كله أو جزءاً منه.

(هـ) السوق التجارى: يشغل السوق مساحة كبيرةٍ سواء كانت مكشوفة أو مسقوفة حيث تعرض فيه البضائع ، ويمكن أن يكون السوق عاماً لمختلف البضائع أو متخصصاً في سلعة واحدة، كما يراعى في اختيار موقع السوق أن يوجد في مكان خاص قريب من مراكز الأنشطة بالمدن أو على اتصال بها.



شكل (5): أشكال الأفنية التجارية<sup>12</sup>

<sup>12</sup> كريم رياض كمال رياض (2005) ، مرجع سابق ، ص 12



شكل (6): نموذج للسوق التجارى والمجمع التجارى<sup>13</sup>

(و) **المجمعات التجارية:** هي الأسواق الكبيرة المغلقة التي عادة تكون عبارة عن مبنى كبير مكون من أكثر من دور وتحتوي على عدد كبير من المحلات التجارية وأماكن الترفيه والمطاعم ومختلف النشاطات والتي عادة ما يطلق عليها اسم المول (mall)<sup>14</sup> كما ذكر تصنيف آخر للتجمعات التجارية العمرانية يتضح كما يلي:

### 2.3.1. تصنيف " Berry " للتجمعات التجارية العمرانية

وهذا التصنيف تم بناءً على دراسة أجرتها جامعة شيكاغو على المخططات التجارية الموجودة بمدينة شيكاغو عن طريق أحد المتخصصين " Berry " ويتضح هذا التصنيف من خلال النقاط التالية<sup>15</sup>:

**1- المراكز التجارية :** تتدرج من مستوى الخلية السكنية حتى مستوى المناطق الحضرية ككل كما يلي:

- المركز التجارى على مستوى الخلية السكنية: وهو أقلهم ترتيباً حيث يشتمل على محلات البقالة والعطارة.
- المركز التجارى على مستوى المجاورة السكنية: يشتمل على محلات السوبرماركت صغيرة الحجم، العطارة، التنظيف الالى.

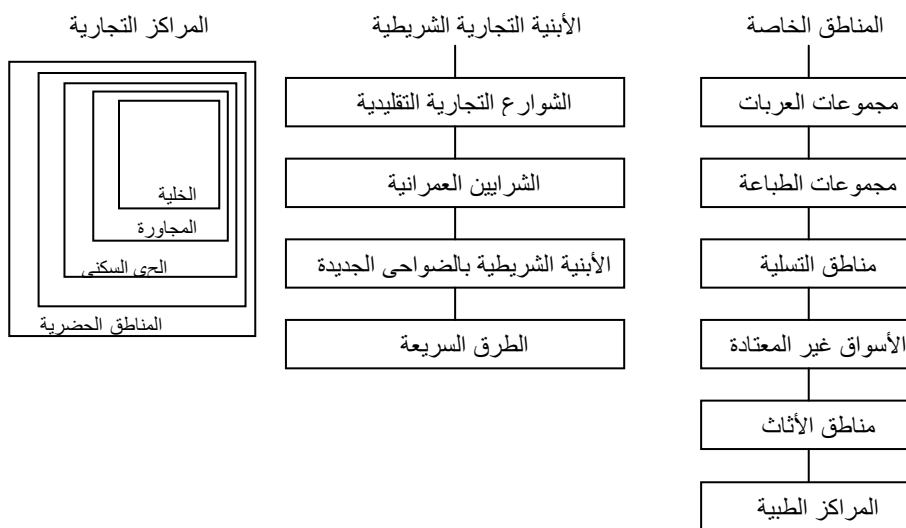
<sup>13</sup> كريم رياض كمال رياض (2005) ، " مرجع سابق " ص 8

<sup>14</sup> [http:// www.momra.gov.sa/Gener alServ/specs/stripo28.asp](http://www.momra.gov.sa/Gener alServ/specs/stripo28.asp)

<sup>15</sup> TRUMAN ASA HART SHORN، " Interpreting the city "،(1991) JOHN WILEY & SONS ، NEW YORK ، chichester ، Brisbane ، TORONTO ، P.339.



- المركز التجارى على مستوى الحى السكنى: يشتمل بالإضافة إلى المحلات الموجودة بالمجاورة السكنية عل محلات إضافية مثل محلات الملابس، المخايذ، محلات الذهب، محلات الزهور، محلات الصحف، البريد .
- المركز التجارى على مستوى الإقليم ( المنطقة ): يشتمل على محلات السلع الخاصة، الأجهزة الكهربائية، الأحذية، الالات الموسيقية وغيرها.
- المركز التجارى على مستوى المناطق الحضرية ( الأقاليم ): وهو أعلى المراكز التجارية ترتيباً، ويشتمل على أكثر المحلات تخصصاً وتنوعاً.
- 2- **البناء الشريطى التجارى** : خصصت هذه المنشآت لخدمة المرور الالى الكثيف سواء كانت شوارع تجارية تقليدية أو شرايين عمرانية أو ضواحي جديد أو طرق سريعة، ومن أمثلة هذه المنشآت محطات البنزين، محلات الأطعمة السريعة، المطاعم ، إصلاح السيارات والإطارات، الفنادق الصغرى، وتتواجد هذه المنشآت بالمدن الصغرى والكبرى.
- 3- **المناطق أو المساحات الخاصة** : وتشتمل على المناطق الخاصة بالمراكز الطبية، مناطق خاصة بالأثاث، المحمول، السيارات، المنتزهات، وتتواجد هذه المناطق عبر الطرق الشريانية لسهولة الوصول إليها. ومعظم هذه المناطق تكون غير مخططة من الأصل.
- وتتلخص هذه التصنيفات الثلاث من خلال الشكل التالى:



شكل ( 7 ) : تصنيف التجمعات التجارية بالمناطق العمرانية<sup>16</sup>

<sup>16</sup> TRUMAN ASA HART SHORN، " Interpreting the city " , P.341

## 5.1. المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية بمركز المدينة

من خلال البحث عن معدلات تخطيطية مصرية للخدمات التجارية بمركز المدينة سواء في الهيئات التخطيطية أو الوحدات المحلية وكذلك في الكتب والرسائل العلمية، لوحظ عدم وجود معايير تخطيطية مصرية خاصة بالمعدلات التخطيطية للخدمات التجارية بمركز المدينة مثل مسطح الأنشطة التجارية أو عددها ( كما هو الحال في المجاورة السكنية والحي السكني)، حيث ذكر دليل الهيئة العامة للتخطيط العمراني ( الأسس والمعدلات التخطيطية ) لعام 1993م 17 والمعمول به في الوقت الحالي أن المركز التجارى الرئيسى يتناسب مع حجم المدينة ( حيث لا يوجد في المدن المصرية مركز تجارى رئيسى بالمدينة )، ومن خلال البحث أمكن التوصل إلى المعدلات المصرية التالية للخدمات التجارية، كما ذكرت بعض المعدلات العربية ( السعودية) والأجنبية لإلقاء الضوء عليها، والاسترشاد بها من خلال مقارنة المعدلات الفعلية للخدمات التجارية لمركز مدينة أسيوط ( كمثال لمدينة مصرية ) بغيرها من المعدلات.

**أ- المعدلات المصرية:**

- المعدلات كما وردت بدليل الهيئة العامة للتخطيط العمراني<sup>18</sup>: ذكر أنه يتناسب المركز التجارى الرئيسى مع حجم المدينة، ويشتمل فى نشاطه التجارى على تجارة الجملة والنصف جملة والقطاعى ويكون نطاق خدمته (نق) من 4-8 كم ويمكن الوصول إليه بوسائل المواصلات العامة وبالسيارة.
- الدليل الإرشادى للجهاز القومى للتنسيق الحضارى<sup>19</sup>: ذكر أنه يفضل عمل أماكن تخدم أو تخصيص طريق فرعى أو ثانوى للتقديم على الأماكن ذات الاحتياج للخدمة اليومية المستمرة مثل المطاعم والمراكز التجارية والمقاع العامة ... وغيرها؛ كما يجب أن تسمح عروض الطرق بعمل أرصفة لا يقل عرضها عن مترين على جانبي الطريق طبقاً لمعايير " دليل الطرق والأرصفة".
- الكود المصرى لإشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض (2/305) الجزء الأول: الجراجات/20 يحدد 3 مكان إنتظار سيارات لكل 100م<sup>2</sup> من إجمالي المسطح الصافى لكافة نوعيات الإشغال التجارى فى المراكز التجارية فى قلب المدينة.

**ب- المعدلات السعودية:**

من خلال البحث عن معايير تخطيطية للخدمات التجارية بالمدن السعودية أوضح الدليل الخاص بالمعايير التخطيطية للخدمات التجارية للمدن السعودية أن المركز التجارى الرئيسى يقع فى وسط المدينة ( المنطقة المركزية ) ويرتبط فى كثير من الأحيان بالمنطقة التجارية القديمة من المدينة كإمتداد عضوى لها، وفى حالة نمو المدينة بشكل كبير وصعوبة تلبية المركز التجارى الرئيسى للخدمة على كافة أنحاء المدينة، فإن الخدمات التجارية تنتشر على طول الطرق الرئيسية المرتبطة بمركز المدينة بمثابة خدمة تجارية إضافية للمدينة كمركز تجارى فرعى معاون. ويفضل وجود شبكة طرق رئيسية تؤمن سهولة الربط بينهما كما هو موضح بالشكل التالى.

وتمثل المنطقة المركزية التجارية للمدينة المركز الإقتصادى لها، إذ تشمل على أنشطة تجارية مختلفة تخدم المدينة ككل والمناطق المحيطة بمركز المدينة، وقد تقع هذه الأنشطة التجارية فى مبان مستقلة، أو تشغل عدة

<sup>17</sup> الهيئة العامة للتخطيط العمراني، " الأسس والمعدلات التخطيطية"، (1993)، وزارة التعمير والإسكان والمرافق العامة، القاهرة ص5

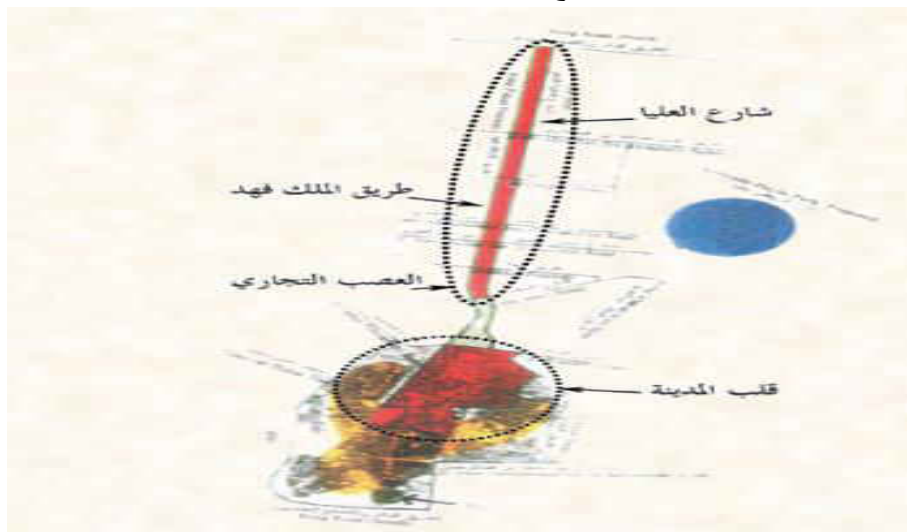
<sup>18</sup> الهيئة العامة للتخطيط العمراني، " مرجع سابق"، (1993)، ص5

<sup>19</sup> ج. م. ع.، وزارة الثقافة، الجهاز القومى للتنسيق الحضارى (2008)، " أسس ومعايير التنسيق الحضارى لمراكز المدن"

<sup>20</sup> الكود المصرى لإشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض (3/305) الجزء الأول الجراجات (2007)

أدوار من المباني السكنية، أو تندمج مع أنشطة مركزية أخرى، كالخدمات الإدارية أو الثقافية أو الإقتصادية أو الترويحية<sup>21</sup>.....

وفيما يلي عرض لبعض المعايير التي تحدد الحد الأعلى والأدنى لنصيب الفرد من المسطح التجاري للمدن السعودية باختلاف أحجامها وكذلك التوزيع النسبي للأنشطة الاقتصادية بمراكز المدن السعودية:



شكل (7): المنطقة المحصورة بين شارع العليا وطريق الملك فهد بمدينة الرياض تمثل العصب التجاري للمدينة كإمتداد لمركز المدينة<sup>22</sup>

جدول (1): المعايير التخطيطية السعودية للخدمات التجارية في مركز المدينة<sup>23</sup>

م	نصيب الفرد من المساحة التجارية	حد ادنى	حد اعلى
1	مدن صغيرة (عدد سكانها أقل من 30000 نسمة) مدن متوسطة (عدد سكانها من 30000 - 100000 نسمة) مدن كبرى (عدد سكانها أكبر من 100000 نسمة)	0.45 م <sup>2</sup>	1 م <sup>2</sup>
2	عدد مواقف السيارات ( تحسب كنسبة من إجمالي المساحة التجارية)	1.4 م <sup>2</sup>	4 م <sup>2</sup>
3	سلع إستهلاكية	30%	8 مواقف / 100 م <sup>2</sup> من المساحة التجارية الطابقية
4	التوزيع النسبي	50%	
5	للنشاط	15%	
6	الإقتصادي	5%	

<sup>21</sup> وزارة الشؤون البلدية والقروية (1426هـ)، " دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المدن " ص17

<sup>22</sup> وزارة الشؤون البلدية والقروية، ( مرجع سابق ) ، ص17

<sup>23</sup> وزارة الشؤون البلدية والقروية، " دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المدن " ص6 ( مرجع سابق )

ومن خلال البحث عن معدلات تخطيطية للخدمات التجارية بمراكز المدن الأجنبية تطرق ذلك الجزء إلى تناول المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية المستخدمة في أمريكا وإنجلترا والتي تتضح فيما يلي:

### ج- المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية بمركز المدينة المستخدمة في أمريكا<sup>24</sup>:

- متوسط مساحة الأرضيات : 300.000 – 1000.000 قدم<sup>2</sup>
- مساحة انتظار السيارات / 1000 قدم<sup>2</sup> من مساحة الأرضيات : 3-10 حيز
- المساحة / حيز إنتظار سيارات : 400-500 قدم<sup>2</sup>
- اجمالى مساحة أرض الموقع : 20-100 فدان
- التعداد المخدوم : 100.000 - 400.000 نسمة
- زمن الوصول بالسيارة : 10-60 دقيقة
- نصف قطر الخدمة : 30 ميل
- ونستنتج من البيانات السابقة ما يلي:
- متوسط مساحة الأرضيات / شخص : 0.22 م<sup>2</sup> - 0.278 م<sup>2</sup> حوالى (0.254م<sup>2</sup>) / شخص.
- متوسط اجمالى المساحة : 0.84 - 1.05 م<sup>2</sup>

### د- المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية بمركز المدينة المستخدمة في إنجلترا<sup>25</sup>:

- تختلف مساحة مباني الخدمات التجارية ( فى المدن الإنجليزية الجديدة ) الكلية / شخص من مدينة إلى أخرى وتتراوح بين 0.48 – 0.817 م<sup>2</sup>
- متوسط مساحة مباني الخدمات التجارية الكلية لكل شخص حوالى 0.703 م<sup>2</sup>
- غالباً ما تكون ثلثى مساحة الخدمات التجارية فى مركز المدينة والثلث الباقي فى مراكز المجاورات أو ( مراكز الأحياء ومراكز المجاورات ) وبذلك يكون المعدل حوالى 0.468 م<sup>2</sup> / شخص فى مركز المدينة، 0.243 م<sup>2</sup> / شخص فى المراكز الأخرى.

**ثانياً: الدراسة الميدانية:** تقييم الوضع الراهن للخدمات التجارية بمنطقة وسط مدينة أسيوط لعام 2010 ولتحقيق ذلك الهدف تناولنا بالدراسة والتحليل ثلاثة نقاط رئيسية:

- توزيع الخدمات التجارية داخل الشوارع الرئيسية بمنطقة وسط مدينة أسيوط.
- الأنماط المختلفة للتجمعات التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط ومزايا وعيوب كل منها.
- المعدلات التخطيطية الفعلية للخدمات التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط ومقارنتها بالمعدلات القياسية.

## 2. 1 . حدود منطقة وسط مدينة أسيوط وأهم معالمها

تعد منطقة وسط مدينة أسيوط محدودة المساحة بالنسبة لمساحة الكتلة العمرانية للمدينة ، وتكاد تكون محصورة فيما بين شارعي 26 يوليو و 23 يوليو وشارعي الجيش والميثاق، وقد اتسعت منطقة الوسط حديثاً فضمت مناطق السادات والأوقاف جنوباً<sup>26</sup>.

<sup>24</sup> محمد نبوي عبده جاد الله ، " دراسات تحليلية للمعايير التخطيطية للخدمات الحضرية في المدينة المصرية " ، (1988)، -

ماجستير - كلية الهندسة والتكنولوجيا - جامعة المنيا ، ص16

<sup>25</sup> محمد نبوي عبده جاد الله ، " دراسات تحليلية للمعايير التخطيطية للخدمات الحضرية في المدينة المصرية " ، ( مرجع سابق ) ص 14

<sup>26</sup> دم عصام الدين كمال محروس ، " تحسين الظروف البيئية لمنطقة الوسط بالمدينة المصرية ودور التخطيط العمرانى " ، ( 1999 ) - قسم الهندسة المعمارية- كلية الهندسة - جامعة أسيوط ص11

وتبلغ مساحتها حوالي 75 فدان وتبلغ مساحة الطرق والشوارع حوالي 12 فدان بنسبة 16% وتعد نسبة الشوارع أقل من المعدلات الهندسية، حيث تحتاج منطقة وسط المدينة إلى أكثر من 25% من المساحة شوارع وطرق<sup>27</sup>.

وقدر عدد سكان هذه المنطقة حتى نهاية عام 2010/ 10048 نسمة<sup>28</sup>. وتحاط المنطقة بشوارع رئيسية ذات عروض غير كافية فشارع الجيش يحدها من الشرق بعرض 16م، وشارع 26 يوليو يحدها من الشمال بعرض 14م فقط وكذلك شارع الميثاق من الناحية الغربية ويعد شارع 23 يوليو بعرض 20.0م أعرض شارع بهذه المنطقة. ( أمكن تحديد العروض المناسبة لبعض الشوارع - شارع 26 يوليو - على سبيل المثال كما يلي:<sup>29</sup>

عدد الوحدات المارة بالشارع (سيارات - ميكروباص - عربات نصف نقل - أتوبيس - دراجة بخارية - كارو - دراجة) خلال ساعة = 1290 وحدة (الذروة) أى حوالي 1300 وحدة / ساعة ويفرض أن الحارة الواحدة المناسبة للظروف المصرية عرض 3.5م وهذه الحارة تستوعب 400 وحدة فإن أقل عرض مناسب لحركة المركبات هو 10.5م (أى ثلاث حارات) ونظراً لكثافة الحركة التجارية فإن أقل عرض مناسب للمشاة يجب ألا يقل عن 3.0م من الجانبين - مع عمل ممرات للدراجات 3.5م فإن عرض الشارع المطلوب حوالي  $10.5 + 6.0 + 3.5 = 20$ م. أى أن خط التنظيم المناسب لشارع 26 يوليو يحتاج زيادة عرضه 3.0م من كل جانب.

وأهم معالم تلك المنطقة محطة السكة الحديد ، محطة الأتوبيسات الإقليمية، السينما الشتوى، ميدان البنوك، المحلات الكبرى (صيدناوى وعمرأفندى وشيكوريل) . كما يخترق المنطقة كوبريان علويان ، أحدهما يبدأ من ميدان المحطة متجها شرقا نحو شارع الهلالى ليحل مشكلة مزلقان السكة الحديد ، والآخر يمر بشارع الجيش ليخفف من مشكلة الحركة أمام النفق السفلى المعروف ب"المنفذ".

## 2.2 . أهم مكونات منطقة وسط مدينة أسيوط

شمل مركز المدينة عديدا من الخدمات التى تلبى حاجة السكان منها الخدمات التجارية بانواعها المختلفة ، كما شمل خدمات صحية تمثلت العيادات الخاصة والمستشفيات وعيادة خاصة لعلاج تلاميذ المدارس ( مركز جلال الدين السيوطى ) بعمارات الشرق، خدمات ادارية، بنوك، فنادق، مدارس ،خدمات دينية، مطاعم ومقاهى، قاعة أفراح، بنزينة وغيرها من الخدمات.

وتحتل الخدمات التجارية بجميع أشكالها نسبة كبيرة من إشغالات المركز على طول جانبي الشوارع، وقد تعددت أنواع الأنشطة والخدمات التجارية الموجودة بمنطقة وسط مدينة أسيوط، وصنفت الأنشطة والخدمات التجارية بمدينة أسيوط " وفقاً لما هو وارد بالغرفة التجارية لمحافظة أسيوط " كالتالى:

- محلات تجارية خاصة بالسلع الغذائية (بقالة- جزارة- فاكهه وخضروات - ألبان- مطاعم - مقاهى - عطارة- عصير ..).

- محلات تجارية خاصة بالسلع الإستهلاكية ( التى يحتاجها الفرد على فترات متقاربة حيث إنها سريعة الإستهلاك) مثل: ( ملابس - أحذية - منتجات ورقية - إكسسوار حريمى - إكسسوار محمول - مستحضرات تجميل - زجاج وبراويز - محلات زهور....

<sup>27</sup> محمد عبد الوهاب ، " دراسة تحليلية للمشاكل التخطيطية والمعمارية وحركة المرور الالى لمنطقة وسط المدينة المصرية" (1994)- ماجستير - قسم العمارة - جامعة أسيوط ، ص38

<sup>28</sup> مركز معلومات ودعم إتخاذ القرار - بيان بعدد سكان منطقة وسط مدينة أسيوط لعام 2010 - محافظة أسيوط

<sup>29</sup> د.م عصام الدين كمال محروس ، ( 1999 )، مرجع سابق ، ص11

- محلات تجارية خاصة بالسلع المعمرة ( التي يحتاج إليها الفرد على فترات متباعدة فهي لا تستهلك سريعاً كنظيرتها من السلع الاستهلاكية ) مثل: ( الأجهزة الكهربائية – حدايد وبويات – أدوات منزلية - حلى ومجوهرات – محلات الموبيليات – قطع غيار السيارات – مستلزمات طبية..... )  
 - محلات تجارية خاصة بالخدمات التجارية ( المحلات التجارية التي تقوم بتقديم خدمة للفرد نظير مقابل مادي) مثل : ( مخبز – صالون حلاقة – مكوجى وتنظيف الى – صيدلية – تصليح أجهزة كهربائية – تصليح أحذية – إستديو تصوير – مكتبات – خدمات كمبيوتر..... )  
 - الورش الصناعية ( نجارة - حدادة - ميكانيكى- سمكرى – سروجى – ترزى..... )  
 ويتناول الجزء التالى بالشرح والتفصيل توزيع المحلات التجارية وأعدادها داخل الشوارع الرئيسية بمنطقة وسط مدينة أسيوط.

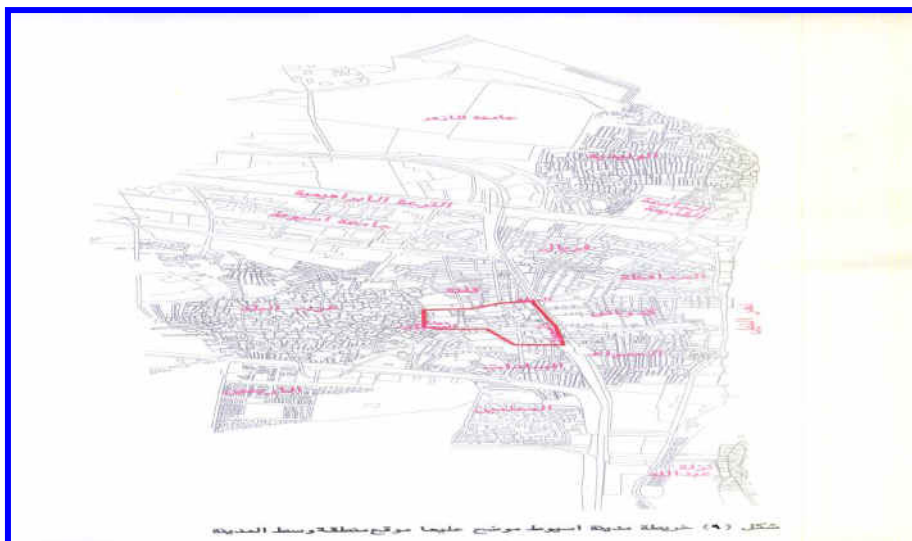
### 2.3. توزيع الخدمات التجارية بمنطقة وسط مدينة أسيوط

تتركز الأنشطة التجارية بشكل عام بمنطقة وسط المدينة فى خمسة شوارع رئيسية هى شارع يسرى راغب، شارع 26 يوليو، شارع ثابت، وشارع الجيش، شارع 23 يوليو، وستتناول فيما يلى توزيع الأنشطة التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط بالشوارع الرئيسية وفروعها والمحددة كالتالى:

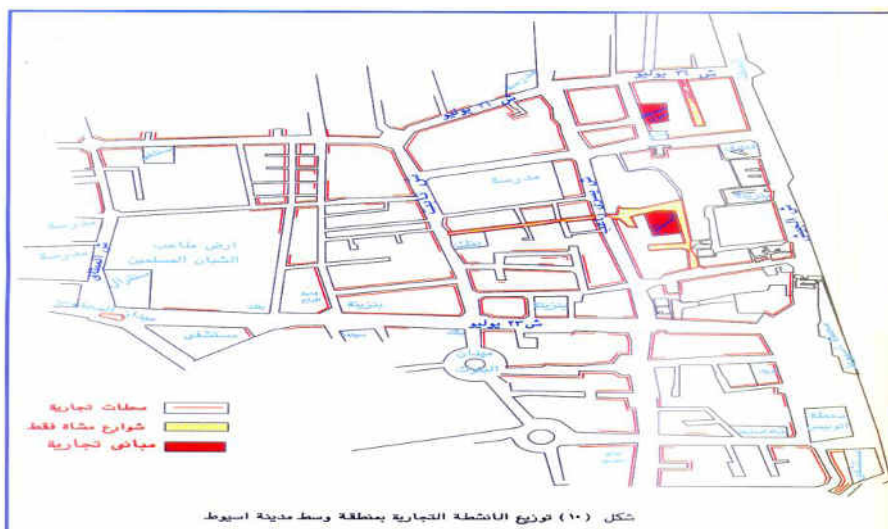
- شارع الجيش ( من المنفذ حتى أول منطقة السادات )
- شارع 26 يوليو ( من المنفذ حتى التقاطع مع شارع الميثاق )
- شارع 23 يوليو ( من محطة أسيوط حتى ميدان المجذوب )
- شارع يسرى راغب ( من التقاطع مع شارع 26 يوليو حتى أبراج التوحيد ببداية منطقة السادات )
- شارع ثابت ( من التقاطع مع شارع 26 يوليو حتى التقاطع مع شارع 23 يوليو )

وفى ما يلى يوضح شكل ( 8 ) خريطة لمدينة أسيوط كما جاءت فى المخطط الهيكلى لمدينة أسيوط (2000م)30، موضح عليها موقع منطقة وسط مدينة أسيوط وكذلك المناطق المحيطة بها.

<sup>30</sup> المخطط الهيكلى لمدينة أسيوط ( 2000م ) – اللوحات- الهيئة العامة للتخطيط العمرانى

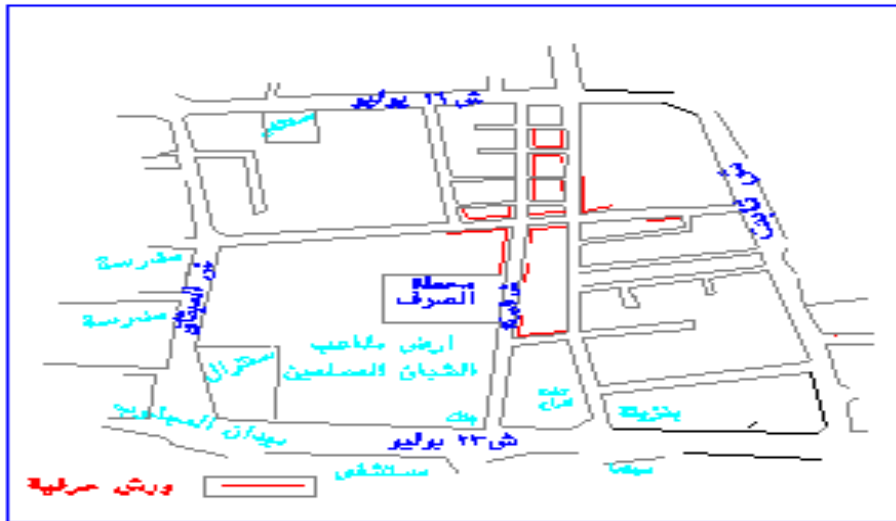


**شكل (8):** خريطة مدينة أسيوط موضح عليها موقع منطقة وسط مدينة أسيوط [من عمل الباحث] و يوضح شكل (9) ( بعد تكبير الجزء المحدد بالخريطة السابقة ) توزيع المحلات التجارية داخل الشوارع الرئيسية بمنطقة وسط مدينة أسيوط وكذلك أهم معالمها .



**شكل (9):** توزيع الأنشطة والخدمات التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط [من عمل الباحث]

- ومن خلال دراسة توزيع الأنواع المختلفة من الأنشطة التجارية داخل الشوارع الرئيسية بمنطقة وسط مدينة أسيوط، أمكن تحديد أهم السمات الغالبة على كل منها والتي تتضح فيما يلي :
- شارع يسرى راغب : يشهد تكديس المحلات الخاصة بالسلع الإستهلاكية ( الملابس) بشكل ملحوظ دون غيرها من الأنشطة التجارية حيث يحتوى هذا الشارع على السنتر بالإضافة إلى شارع تجارى للمشاة فقط.
  - شارع الجيش : يتميز بتركز عدد كبير من محلات السلع الإستهلاكية ( اكسسوار المحمول) فى مكان واحد وكذلك الملابس ( بالشوارع الفرعية ) عن غيرها من الأنشطة.
  - شارع ثابت : يتميز بتركز عدد كبير من محلات السلع المعمرة المتمثلة فى محلات الذهب فى مكان واحد وكذلك تركيز عدداً من محلات قطع الغيار بأحد الشوارع الفرعية والمؤدية إلى شارع يسرى راغب.
  - شارع 23 يوليو: يتميز بوجود عدد من الخدمات المختلفة (مستشفى - قاعة أفراح - سينما - بنوك).
  - شارع 26 يوليو: يشهد دون غيره من الشوارع تركز عدد كبير من الورش الصناعية وذلك بأحد الشوارع الضيقة المتفرعة منه ( شارع البركة والشارع العمودى عليه ) والمؤدية إلى شارع 23 يوليو وهى منطقة قريبة من شارع ثابت وهو شارع تجارى وأيضاً شارع 26 يوليو وتعتبر مناطق يمكن استغلالها في توفير الخدمات التجارية مثل المعارض بدلاً من كونها ورش حرفية ملوثة للبيئة كما هو موضح بالشكل رقم (10)



شكل (10): تركيز الورش الحرفية بمنطقة وسط مدينة أسيوط

وفيما يلي بيان بأعداد الأنواع المختلفة من المحلات التجارية داخل الشوارع الرئيسية بمنطقة وسط مدينة أسيوط:



من خلال المسح الميداني لأعداد المحال التجارية المختلفة داخل منطقة وسط مدينة أسيوط، نجد تركز بعضاً منها داخل شوارع معينة بينما تقل في شوارع أخرى، فتزداد السلع الغذائية بشوارع 26 يوليو، بامتداد شارع الجيش ( أول منطقة السادات) و تزداد السلع الإستهلاكية بشوارع يسرى راغب و 26 يوليو، وترتفع أعداد السلع المعمرة بشوارع 26 يوليو وشارع ثابت، ويشهد شارع 26 يوليو تركّز في الخدمات التجارية والورش الصناعية بينما تنخفض أعدادها بشكل كبير بالشوارع الأخرى .

وحيث أنه قد بلغ إجمالي أعداد المحلات التجارية بشوارع ثابت 102 محلاً تجارياً، شارع 23 يوليو 108 محلاً تجارياً، شارع 26 يوليو 445 محلاً تجارياً، وشارع يسرى راغب 454 محلاً تجارياً، وشارع الجيش 155 محلاً تجارياً. لذا يوضح الجدول التالي أعداد الأنواع المختلفة من المحلات التجارية داخل كل من الشوارع الرئيسية وفروعها بمنطقة وسط مدينة أسيوط ونسبة كل منها إلى إجمالي أعداد الأنواع المختلفة من المحلات التجارية الموجودة بكل شارع (المذكورة سابقاً) لمعرفة مدى تكافؤ توزيع الأنواع المختلفة من السلع التجارية بالشارع الواحد.

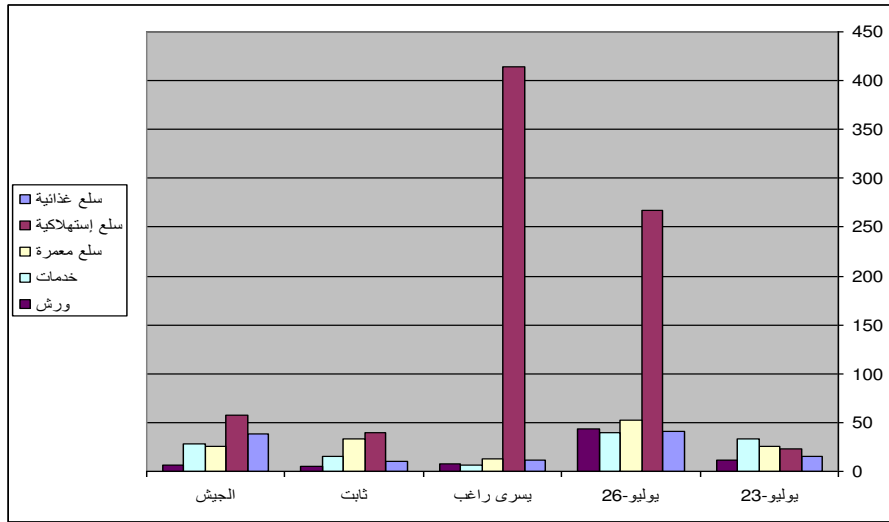
**جدول (2):** أعداد الأنواع المختلفة من المحلات التجارية بالشوارع الرئيسية بوسط مدينة أسيوط ونسبة كل منها إلى إجمالي أعداد المحلات التجارية الموجودة بالشارع الواحد<sup>31</sup>

ومن الجدول السابق نلاحظ أنه تكتظ بعض الشوارع بأنواع من السلع التجارية بينما تقتقر إلى أخرى فعل

ورش	خدمات		معمرة		استهلاكية		سلع غذائية		المحلات الشوارع	
	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد		
5	5	15	15	32	33	38	39	10	10	شارع ثابت
10	11	31	33	24	26	21	23	14	15	شارع 23 يوليو
10	44	9	40	12	53	60	267	9	41	شارع 26 يوليو
2	8	1.5	7	2.9	13	91	414	3	12	ش يسرى راغب
5	7	18	28	16	25	37	57	25	38	شارع الجيش

سبيل المثال نجد أن السلع الإستهلاكية تمثل 91 % من إجمالي السلع الموجودة بشوارع يسرى راغب، بينما تمثل الخدمات التجارية والتي تشمل ( المخابز - محلات تصليح الأحذية والشنط - محلات المكوجي والتنظيف الالى - صالون حلاقة ..... ) 1.5 % من إجمالي تلك السلع بذلك الشارع.

<sup>31</sup> مجموع النسب المئوية للأنواع المختلفة من الأنشطة التجارية داخل الشارع الواحد = 100%



**شكل (11):** أعداد الأنواع المختلفة من الأنشطة التجارية بالشوارع الرئيسية بوسط مدينة أسيوط

ومن خلال البيانات السابقة يمكن التوصل إلى إجمالي أعداد المحلات التجارية بكل شارع من الشوارع الرئيسية بمنطقة وسط مدينة أسيوط، حيث نجد تركز تلك المحلات بشارعي 26 يوليو، يسرى راغب كما هو مبين بالجدول التالي:

**جدول (3):** إجمالي أعداد المحلات التجارية داخل كل من الشوارع الرئيسية بمنطقة الدراسة

الشارع	شارع ثابت	شارع 23 يوليو	شارع 26 يوليو	ش يسرى راغب	شارع الجيش	الإجمالي
إجمالي المحلات	102	108	445	454	155	1264
النسبة	%8	%9	%35	%36	%12	%100

وحيث أنه بلغ إجمالي أعداد محلات السلع الغذائية بمنطقة وسط مدينة أسيوط 116 محلاً تجارياً، السلع الاستهلاكية 800 محلاً تجارياً، السلع المعمرة 150 محلاً تجارياً، الخدمات التجارية 123 محلاً تجارياً، والورش 75 محلاً. لذا يوضح الجدول التالي النسب الخاصة بكل نوع من الأنواع المختلفة من المحلات التجارية بالشوارع الرئيسية إلى العدد الكلي من ذلك النوع من المحلات التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط ( المذكور سابقاً ) لمعرفة مدى تكافؤ توزيع كل من الأنواع المختلفة من السلع التجارية بالشوارع الرئيسية بمنطقة وسط مدينة أسيوط.

**جدول (4):** نسب كل نوع من الأنواع المختلفة من المحلات التجارية إلى العدد الكلى من المحلات التجارية الخاصة بذلك النوع داخل منطقة وسط مدينة أسيوط<sup>32</sup>

البيان	ش ثابت		ش 23 يوليو		ش 26 يوليو		يسرى راغب		ش الجيش	
	العدد	النسبة%	العدد	النسبة%	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %
غذائية	10	9	15	13	41	35	12	10	38	33
إستهلاكية	39	5	23	3	267	33	414	52	57	7
معمرة	33	22	26	17	53	35	13	9	25	17
خدمات	15	12	33	27	40	33	7	6	28	23
ورش	5	7	11	15	44	59	8	11	7	9

ومن خلال الجدول السابق نلاحظ أن الأنواع المختلفة من المحلات تتوزع توزيعاً متبايناً داخل منطقة وسط مدينة أسيوط حيث نجد تركيز بعض الأنشطة التجارية في شوارع معينة بينما يقل وجودها في شوارع أخرى فعلى سبيل المثال نجد أن 66% من الورش الصناعية الموجودة داخل منطقة وسط مدينة أسيوط تتركز بشوارع 26 يوليو بينما تصل نسبتها بشوارع ثابت 6%، وهكذا.....

#### 4.2. إجمالي أعداد الأنواع المختلفة من المحلات التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط

من خلال دراسة البيانات السابقة أمكن إستنتاج إجمالي أعداد الأنواع المختلفة من المحلات التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط كما هو مبين بالجدول التالي:

#### جدول (5): إجمالي أعداد الأنواع المختلفة من المحلات التجارية بمنطقة وسط مدينة أسيوط

المحلات	سلع غذائية	سلع إستهلاكية	سلع معمرة	خدمات	ورش	إجمالي
العدد	116	800	150	123	75	1264
النسبة	9%	63%	12%	10%	6%	100%

#### 5.2. الأشكال المختلفة للتجمعات التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط ومزايا وعيوب كل منها

شملت الخدمات التجارية بمنطقة وسط مدينة أسيوط الأنواع المختلفة من الأنماط التخطيطية حيث توجد المحال المفردة والمجمعة ، الشوارع التجارية المخصصة للمشاة، الشوارع المخصصة للمشاة والمرور الالى ، الأبنية التجارية ( المركز التجارى ) ، المولات التجارية، كما هو موضح فى النقاط التالية:

**1- المحال المفردة والمجمعة :** وتتمثل فى محال البقالة والفاكهة والمحمول والملابس والأدوات المنزلية وغيرها، ويلاحظ تفكك العلاقات الوظيفية بين أنواع المحلات التجارية ، فلا يوجد تركيز للنوعية الواحدة من السلع فى مكان محدد أو تركيز للسلع والخدمات ذات العلاقة المباشرة مع بعضها ، مع الإختلاط الواضح للأنشطة المختلفة فمحال بيع الملابس تختلط مع المطاعم والسوبر ماركت وهكذا، كما فى شكل ( 13 )

<sup>32</sup> مجموع نسب النوع الواحد من أنواع الأنشطة التجارية بالشوارع الرئيسية بمنطقة وسط المدينة = 100%

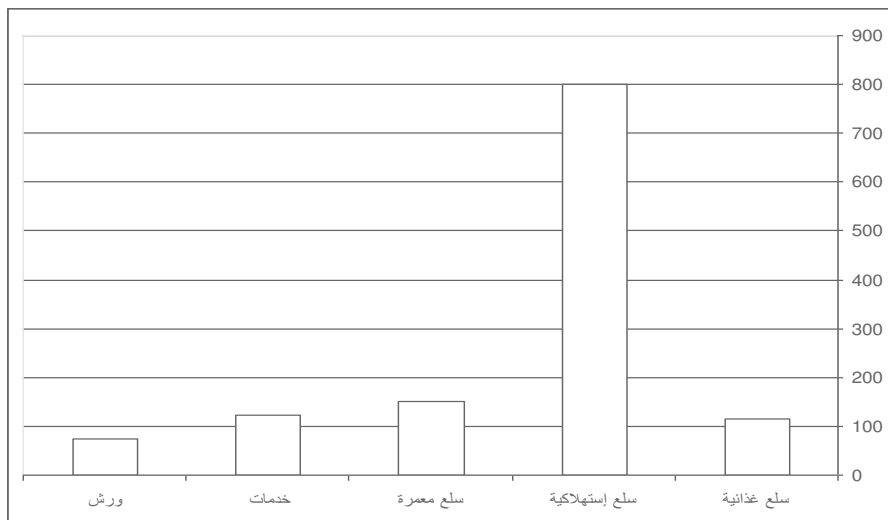
2- الشوارع التجارية المخصصة للمشاة : وتتمثل في الشوارع الجانبية المتفرعة من الشوارع الرئيسية مثل شارع المشاه الرابط بين شارع يسرى راغب وشارع ثابت كما في شكل ( 14 ) ، وتحقق هذه الشوارع عنصر الأمان بالنسبة للمشاه أثناء سيرهم، كما تعمل على جذب عدد كبير من المشاه بغرض التنزه مما يعمل على إنعاش الحركة التجارية، إلا إنها تخلو من أبسط عناصر التصميم الحضري كمقاعد الجلوس، وأحواض زهور.

3- الشوارع المخصصة للمشاة والمرور الالى ( البطيء ): وتتمثل في شوارع مخصصة للمشاة وتسمح بمرور نوعيات صغيرة من السيارات الخاصة والعامة وتكون بطيئة الحركة نسبياً، (مثل شارع المصطفى مول) وتتميز بضيقها وازدحامها بالمشاة وعربات اليد التي توضع عليها المعروضات، مع وضع المحلات لبعض بضائعها بالخارج مما يجعل الحركة عبر الشارع متكدسة وغير ميسرة، شكل ( 15 ).

4- الشوارع المخصصة للمشاة والمرور الالى : وهى شوارع تجارية حيث توجد المحال أسفل المباني، والتي ينتقل بينها المتسوقون مع وجود المرور الالى السريع والثقيل مما يعرض المتسوقين للخطر وعدم الأمان، فهى أكثر الأنماط ازدحاماً نظراً لتكدس المشاه والمرور الالى. إلا أن هذا النمط يعد أكثر الأنماط ملائمة للتخديم على المحلات التجارية. ويتمثل هذا النمط فى شارع 26 يوليو ، شارع 23 يوليو ، إمتداد يسرى راغب ، شارع الجيش، شارع ثابت شكل ( 16 )

5- المركز التجارى : ويتمثل فيما يسمى بسنتر أسيوط الواقع بشوارع يسرى راغب، وهو مبنى من طابقين يحتوى على ما يقرب من 210 محلاً تجارياً حول فناء داخلى متخذة فى توزيعها النمط المتمركز ( من إحصائيات البحث الميدانى )، وتفتح تلك المحال على ممرات داخلية مخصصة للمشاة فقط، وتضع المحال بعض بضائعها خارجها كما تنتشر عربات اليد فى الممرات الخارجية والتي تتكدس عليها المعروضات ، بالإضافة إلى وجود كونترات ممتدة توضع عليها البضائع والمعروضات هذا مما ينتج عنه تزامناً شديداً وضيقاً فى الحركة . ومن أجل الإستغلال الكامل للأرض لغرض التجارة لم تترك مساحات للترويج أو عناصر فرش حضرية بها مما يقلل من كفاءة أداء هذا النمط، بالإضافة إلى عدم وجود أماكن إنتظار سيارات له.

6- المول التجارى : هو مبنى من 3 طوابق يقع بأحد الشوارع التجارية المتفرعة من شارع 26 يوليو، يحتوى على ما يقرب من 120 محلاً تجارياً( من إحصائيات البحث الميدانى )، متخذة فى توزيعها النمط المنتشر، تتركز فيه أنواع معينة من المحال التجارية مثل الملابس والأحذية والشنط والمفروشات والصاغة والإكسسوارات والهدايا وغيرها، ويخلو المول من أى عناصر ترويجية ( مطاعم ، كافيتيريات ، أماكن جلوس، مساحات لعب أطفال ، دار سينما الخ .. )، مع عدم توفر تهوية أو إضاءة طبيعية مما يجعل المبنى غير لائق صحياً مع الزحام الشديد من المتسوقين ، كما أنه غير مؤمن عند حدوث حريق أو غيره ، بالإضافة إلى عدم وجود أماكن إنتظار سيارات له، مما يجعل كفاءة الأداء لذلك المبنى غير جيدة .



شكل (12): إجمالي أعداد الأنواع المختلفة من المحلات التجارية بمنطقة وسط مدينة أسيوط



شكل (13): اختلاط المحال التجارية المختلفة



شكل (14): شارع تجارى للمشاة فقط



شكل (15): والمرور الالى شارع تجارى للمشاة البطيء



شكل (16): شارع تجارى للمشاه والمروى الى

## 2.6. المعايير الفعلية للخدمات التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط

- المسطح الكلى للخدمات التجارية بوسط المدينة =  $1264 \times 15.47 = 19554.08$ م<sup>2</sup> حيث 1264 هو العدد الكلى للمحلات التجارية بوسط المدينة، 15.47 م<sup>2</sup> متوسط مساحة المحل التجارى تقريباً (من إحصائيات البحث الميدانى من خلال معاينة الباحث لعدد من المحال التجارية المتنوعة فى المساحة).

- نصيب الفرد من مسطح الخدمات التجارية =  $19554.08 / 459479 = 0.04$ م<sup>2</sup>

حيث 459479 هو عدد سكان مدينة أسيوط لعام 2010 33

- عدد المحلات / 1000 شخص =  $1000 \times 0.04 = 40$  محلاً تقريباً

ويوضح الجدول التالى المعدلات الفعلية لمنطقة وسط مدينة أسيوط مقارنةً بالمعدلات التخطيطية القياسية سابقة الذكر:

جدول (6): المعدلات الفعلية لنصيب الفرد من مسطح الخدمات التجارية بمنطقة وسط مدينة أسيوط والمعدلات القياسية

المعدلات القياسية الإنجليزية	المعدلات القياسية الأمريكية	المعدلات القياسية السعودية	المعدلات الفعلية لوسط مدينة أسيوط	البيان
2م <sup>2</sup> 0.468	2م <sup>2</sup> 0.254	1.4 - 4 م <sup>2</sup>	2م <sup>2</sup> 0.04	نصيب الفرد من المساحة التجارية

وبمقارنة نصيب الفرد من المساحة التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط بغيرها من المعدلات القياسية نجد أنها تعد نسبة ضئيلة بالمقارنة بغيرها من المعدلات.

<sup>33</sup> - مركز معلومات ودعم اتخاذ القرار محافظة أسيوط - نشرة المعلومات السنوية 2010

**3. النتائج:**

من خلال الدراسة النظرية وما خلص إليه البحث الميداني، يمكن الوصول إلى هدف البحث وهو تقييم كفاءة الخدمات التجارية بمنطقة وسط مدينة أسيوط طبقاً للمعايير التخطيطية، ومدى تلبيتها لاحتياجات السكان بالمدينة كما يلي :-

**1- نتائج متعلقة بكفاءة الأنماط المختلفة للتجمعات التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط:**

- تحقق الشوارع التجارية الخاصة بالمشاه عنصر الأمان بالنسبة للمشاه أثناء سيرهم، كما أنها تقلل من حدة الإزدحام بالشوارع الرئيسية، على الرغم من خلوها من عناصر التصميم الحضري.
- تعد الشوارع المخصصة للمشاة والمرور الآلي أكثر الأنماط إزدحاماً نظراً لتكدس المشاه والمرور الآلي، لذا فهو أقل الأنماط تحقيقاً للأمان بالنسبة للمشاه .
- انعدام وجود شوارع خاصة للتخديم على المحلات التجارية مما يعوق حركة المشاه والمرور الآلي بالشارع بسبب إنتظار عربات الخدمة على جوانب الشوارع التجارية.
- عرض الشارع غير كافي بالنسبة للأنشطة التجارية وحركة المرور الكثيفة عليه مما أدى بدوره إلى تحويل بعضها إلى شوارع ذات إتجاه واحد .
- لا توجد مواقف سيارات خاصة بالمتريدين على المراكز التجارية الموجودة بالمنطقة، مما أدى إلى زيادة إزدحام الشوارع الرئيسية المحيطة بالمركز وزيادة ضغط المرور بها.

**2- نتائج متعلقة بكفاءة بتوزيع الخدمات التجارية بمنطقة وسط مدينة أسيوط :**

- تعد منطقة وسط مدينة أسيوط مركزاً للخدمات التجارية على مستوى مدينة أسيوط نظراً لتركز الأنشطة والخدمات بها.
- تكتظ الشوارع الرئيسية بمنطقة وسط مدينة أسيوط بالعديد من المحلات التجارية ، يتركز 36% من هذه المحلات بشارع يسرى راغب، 35% منها بشارع 26 يوليو.
- زيادة محلات السلع الإستهلاكية بصفة عامة في منطقة وسط مدينة أسيوط حيث تبلغ نسبتها 63% من إجمالي أعداد المحلات التجارية بالمنطقة.
- تكتظ بعض الشوارع التجارية بأنواع من السلع التجارية بينما تفتقر إلى أخرى حيث نجد أن السلع الإستهلاكية تمثل 91 % من إجمالي السلع الموجودة بشارع يسرى راغب، 60 % من إجمالي السلع الموجودة بشارع 26 يوليو.
- تتوزع الأنواع المختلفة من المحلات توزيعاً متبايناً داخل منطقة وسط مدينة أسيوط حيث نجد تركيز بعض الأنشطة التجارية في شوارع معينة بينما يقل وجودها في شوارع أخرى مما تسبب في عدم وجود تكافؤ في توزيع السلع التجارية بين هذه الشوارع وصعوبة وصول العديد من الأشخاص إلى تلك السلع.

**3- نتائج متعلقة بالمعدلات الفعلية للخدمات التجارية داخل منطقة وسط مدينة أسيوط:**

بمقارنة المعدلات الفعلية للخدمات التجارية بمنطقة وسط مدينة أسيوط بالمعدلات التخطيطية القياسية نجد إنه تقل المعدلات الخاصة بنصيب الفرد من المساحة التجارية بمنطقة وسط مدينة أسيوط بصورة كبيرة جداً عن نظيرتها من المعدلات القياسية السعودية، وبالمقارنة بالمعدلات في إنجلترا وأمريكا، نجد أيضاً إنخفاض نصيب الفرد من المساحة التجارية بالمقارنة بتلك المعدلات.

**4. التوصيات**

من تحليل النتائج التي توصل إليها البحث من الدراسة التحليلية لمنطقة وسط مدينة أسيوط يوصى بالآتي:

- 1- العمل على إيجاد توزيع متكافئ للأنشطة والخدمات التجارية المتركرة داخل الشوارع الرئيسية بمنطقة وسط مدينة أسيوط، كزيادة أعداد السلع التجارية التي تعاني نقص منها، على سبيل المثال زيادة أعداد السلع الإستهلاكية بشارع 23 يوليو، الغذائية بشارع يسرى راغب وشارع ثابت، وكذلك



زيادة أعداد الخدمات النوعية التجارية بشوارع يسرى راغب. فى مقابل الحد من السماح بوجود أنواع معينة من الأنشطة التجارية بالشوارع التى تكتظ بذلك النوع مثل الحد من السلع الإستهلاكية بشوارع يسرى راغب.

- 2- الاهتمام بالشوارع الفرعية ودراسة تخصيص المزيد منها للمشاة فقط مثل شارع المصطفى مول والذى يشهد تكديس عدد كبير من رواد المول والمشاة فى وقت واحد بالإضافة إلى وجود عربات اليد على جانبي الطريق بطول الرصيف مما يعرض حياة المترددين عليه للخطر أثناء عملية الشراء عند مرور السيارات به، وكذلك بعض الشوارع الواصلة بين شارع ثابت وشارع يسرى راغب.
- 3- نقل ورش السيارات والمصانع الحرفية وورش الموبيليا والأخشاب من المنطقة واستغلال المحلات القديمة كمعارض لتلك الورش نظرا لإرتفاع القيمة الاقتصادية لهذه الأراضى ومحاولة إستغلالها الإستغلال الأمثل .
- 4- العمل مستقبلاً على إنشاء مستويات إضافية لمركز المدينة تستغل كمحلات تجارية وكجراجات للسيارات للتقليل من شدة الإزدحام ولزيادة نصيب الفرد من تلك المحلات وللتغلب على مشكلة عدم وجود مواقف للسيارات.
- 5- الاهتمام بالتنسيق الحضري للشوارع التجارية المخصصة للمشاة كوجود بعض عناصر الفرش بتلك الشوارع مثل المقاعد ووحدات الإنارة .
- 6- يحظر إنشاء أى مركز تجارى بشكل مخالف للقوانين الخاصة بالمخطط التفصيلى لمنطقة وسط المدينة.

## 5. المراجع:

### 5.1. المراجع العربية:

- [1] عصام الدين كمال محروس ( 1999 )، " تحسين الظروف البيئية لمنطقة الوسط بالمدينة المصرية ودور التخطيط العمرانى " - المؤتمر الدولى السادس ( الإنترنت) - القاهرة
- [2] محمد عبد الوهاب (1994)، " دراسة تحليلية للمشاكل التخطيطية والمعمارية وحركة المرور الالى لمنطقة وسط المدينة المصرية" بحث ماجستير - قسم العمارة - جامعة أسيوط
- [3] محمد محمود كمال (1998)، " أسس التصميم الحضري للشوارع التجارية بالمدينة المصرية " ، بحث ماجستير - كلية الهندسة - جامعة المنيا
- [4] محمد نبوي عبده جاد الله (1988)، "دراسات تحليلية للمعايير التخطيطية للخدمات الحضرية فى لمدينة المصرية"، بحث ماجستير - كلية الهندسة والتكنولوجيا - جامعة المنيا
- [5] علا عبد الموجود عبد الحافظ (2000)، " العلاقة المتبادلة بين البيئة العمرانية الحضرية واحتياجات وسلوكيات الأفراد ف.ج.م.ع " ، بحث دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط
- [6] كريم رياض كمال رياض (2005) ، " المعايير التصميمية والتخطيطية لمواقف السيارات بالمناطق التجارية فى المدينة المصرية " - بحث ماجستير - جامعة أسيوط - كلية الهندسة - قسم العمارة
- [7] احمد خالد علام (1998)، " تخطيط المدن" مكتبة الانجلو المصرية، 165 ش محمد فريد - القاهرة
- [8] وزارة الشؤون البلدية والقروية (1426 هـ )، " دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية فى المدن " - الرياض
- [9] ج. م. ع. ، وزارة الثقافة، الجهاز القومى للتنسيق الحضارى ( 2008 )، "أسس ومعايير التنسيق الحضري لمراكز المدن"
- [10] المخطط الهيكلى لمدينة أسيوط سنة 2000م - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى- القاهرة
- [11] الكود المصرى لإشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض ( 3/305) الجزء الأول الجراجات ( 2007) - وزارة الإسكان والمرافق- القاهرة

- [12] الهيئة العامة للتخطيط العمراني (1993)، "الأسس والمعدلات التخطيطية"، وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق العامة، القاهرة
- [13] مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار – محافظة أسيوط- النشرة الإحصائية السنوية للبيانات لعام 2010م
- [14] الغرفة التجارية لمحافظة أسيوط- بيان بأعداد الأنواع المختلفة للمحلات التجارية بالشوارع الرئيسية بوسط مدينة أسيوط لعام 2010م

## 2.5. المراجع الأجنبية:

- [15] TRUMAN ASA HART SHORN، "Interpreting the city"، (1991) JOHN WILEY & SONS , NEW YORK , chichester , Brisbane , TORONTO

## 3.5. مواقع الكترونية:

- [16] [http:// www.momra.gov.sa/Gener alServ/specs/stripo28.asp](http://www.momra.gov.sa/GeneralServ/specs/stripo28.asp)

## EVALUATION OF COMMERCIAL SERVICES IN ASSIUT CITY CENTER AT 2010

### ABSTRACT

commercial services represent an important type of service in Egyptian cities. As the population grows, such services grow and extend without any laws or regulation for controlling this growth. Hence, this paper aims to study the efficiency of spreading such services in Egyptian cities, particularly down town, by analyzing the current situation of commercial services qualitatively and quantitatively in Assiut city center. Then the situation was compared to standard planning criteria to find out how efficient services in these areas are.

The analytical method was adopted through addressing the commercial services planning criteria in the city center. Such criteria were later used in evaluating the efficiency of such services in Assiut city center. The inductive method was used in studying the distribution and area of commercial services in this zone.

The paper concludes with a number of findings by which the efficiency of such services in this zone were evaluated in light of the planning rates & criteria; in order to find out the merits and demerits for meeting the needs of the population.