

**ديناميكيات النمو العمراني والتنمية المستدامة
في مدينة المنيا: دراسة تطبيقية**

إعداد

د/ رشا محمد على أحمد

مدرس جغرافية العمران - كلية الآداب - جامعة الفيوم

Email: rma05@fayoum.edu.eg

د/ عصام عادل أحمد حسن

استاذ الخرائط والجغرافيا التطبيقية المساعد

كلية الآداب - جامعة أسيوط

Email: essam1269@yahoo.com

DOI: 10.21608/aakj.2025.372862.2016

تاريخ الاستلام : ٢٠٢٥/٤/٥ م.

تاريخ القبول : ٢٠٢٥/٤/١٤ م.

مخلص:

تشهد مدينة المنيا تحولات متسارعة على الصعيدين العمراني والديموغرافي، مدفوعة بالضغوط السكانية والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية، مما يستدعي دراسة أنماط استخدام الأرض وتحليل النسيج الحضري. يهدف هذا البحث إلى استكشاف ديناميات التحضر وتقييم آثار التوسع العمراني على البيئة والسكان، مع التركيز على التفاوت في توزيع الخدمات والتحديات المرتبطة بتحقيق تنمية متوازنة، خصوصًا الامتداد الأفقي غير المخطط الذي يؤثر سلبيًا على الأراضي الزراعية والبنية التحتية.

يتناول البحث ثلاثة محاور رئيسية: أولها يتناول الواقع الجغرافي واستخدامات الأراضي في مدينة المنيا عام ٢٠٢٤، والثاني يركز على التحليل الجغرافي للبنية الحضرية، فيما يتناول المحور الثالث تحديات التنمية الحضرية واستراتيجيات التعامل معها. اعتمدت الدراسة على مناهج متعددة تشمل التحليل الميداني، الاستشعار عن بعد، ونظم المعلومات الجغرافية (GIS).

أظهرت النتائج تأثير العوامل الاجتماعية والاقتصادية في تشكيل النمط الحضري، وهيمنة الاستعمال السكني بنسبة ٢٧% من المساحة العمرانية، مقابل تراجع النشاط التجاري إلى ٣,٣٣%، ووجود أراضٍ فضاء تمثل ٨,٠٦% من إجمالي المساحة. كما كشفت النتائج عن وجود ٥٣,٣٥% من الوحدات السكنية الشاغرة، ما يبرز الحاجة إلى سياسات تنموية لزيادة الإشغال وتحسين جودة الحياة. وتوصي الدراسة بتكثيف الاستخدام الرأسي، وتنظيم التوسع العمراني، وإعادة تأهيل المناطق المتدهورة، والتأكيد على أهمية الحفاظ على الهوية المعمارية المحلية التي تجمع بين الطابع الريفي والسمات الحضرية الحديثة، بهدف تحقيق تنمية حضرية مستدامة ومتوازنة في مدينة المنيا.

الكلمات المفتاحية: النمو الحضري، استعمالات الأراضي، التنمية المستدامة، مدينة المنيا.

"Urban Growth Dynamics and Sustainable Development in Minya City: An Applied Study"

Abstract:

Minya City is experiencing rapid transformations on both urban and demographic levels, driven by population pressures and ongoing economic and social changes. These dynamics necessitate a comprehensive study of land use patterns and the structural characteristics of the urban fabric. This research aims to explore the dynamics of urbanization and assess the impacts of urban expansion on the environment and population, with a particular focus on disparities in the distribution of services and the challenges associated with achieving balanced development—especially the unplanned horizontal sprawl that negatively affects agricultural land and infrastructure.

The study is structured around three main axes: the first examines the geographical context and land use in Minya City in 2024; the second focuses on a geographical analysis of the city's urban structure; and the third addresses the challenges of urban development and proposes strategic responses. The research employs a multidisciplinary methodology, including field analysis, remote sensing, and Geographic Information Systems (GIS).

The findings reveal a significant influence of social and economic factors in shaping the urban pattern, with residential use dominating approximately 27% of the built-up area, while commercial activity has declined to just 0.33%. Vacant land constitutes about 8.06% of the total area, indicating substantial potential for urban development. Additionally, the results indicate that approximately 53.35% of housing units are unoccupied, underscoring the need for development policies aimed at increasing occupancy rates and improving urban quality of life. The study recommends promoting vertical densification, regulating urban expansion through organized linear growth, rehabilitating deteriorated and informal areas, and emphasizing the preservation of local architectural identity, which blends rural character with modern urban features - all in pursuit of sustainable and balanced urban development in Minya City.

Keywords: :Urban Growth, Land Use, Sustainable Development, Minya City

مقدمة:

تُعد مدينة المنيا من أبرز المدن المصرية التي تتمتع بموقع متميز بفضل واجهتها النهرية الفريدة، حيث تمتلك أحد أطول الكورنيشات المطلة على نهر النيل، بطول يُقدر بحوالي ١٣٥ كيلومتراً. يُعد الكورنيش نقطة جذب رئيسية في المدينة، إذ يحتوي على عدد من الفراغات الترفيهية التي تجعل منه الواجهة الحضرية الرئيسية. ومع ذلك، تشهد المدن النامية تحولات عمرانية متسارعة بفعل الضغوط السكانية والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية، ما يتطلب فهماً شاملاً للأنماط الحضرية السائدة وخصائص العمران وتوزيع المناطق غير المخططة.

تعتبر المنيا واحدة من أبرز مراكز العمران الحضري في صعيد مصر، حيث تواجه تحديات حضرية متزايدة، مثل التوسع العمراني العشوائي، والتعدي على الأراضي الزراعية، وضعف تكامل البنية التحتية والخدمات العامة (UN-Habitat, 2020). يعتمد التحليل العمراني على دراسة العلاقة بين النسيج الحضري والخصائص المورفولوجية للمدينة لفهم ديناميكيات النمو الحضري والتفاعل بين الاستعمالات المختلفة للأراضي. وقد أظهرت دراسات متعددة أن التخطيط الفعال يتطلب استراتيجيات تعزيز الاستخدام الأمثل للأراضي، من خلال التكثيف الرأسي، وتحسين شبكات النقل، وإعادة تأهيل المناطق المتدهورة، بما يحقق الاستدامة الحضرية (Lynch, 1981; Talen, 2005).

ويهدف هذا البحث إلى تحليل التشكيل العمراني لمدينة المنيا من خلال تقييم الأنماط السكنية، وتوزيع الخدمات، والبنية التحتية، باستخدام منهجية تحليلية تجمع بين البيانات الميدانية، والاستشعار عن بعد، ونظم المعلومات الجغرافية (GIS)، وتهدف هذه المنهجية إلى تقديم رؤية تخطيطية مستندة إلى أسس علمية تدعم التنمية الحضرية المتوازنة (Batty, 2013). تكشف النتائج الأولية عن تفاوتات واضحة في توزيع الكثافات السكانية، حيث يهيمن الاستعمال السكني على المشهد العمراني، بينما تتراجع

المساحات المخصصة للأنشطة الاقتصادية والخدمية، مما يؤدي إلى ضغط متزايد على المرافق الحضرية. كما يبرز البحث الحاجة إلى إعادة هيكلة التخطيط العمراني للمدينة عبر استراتيجيات تتضمن تعزيز التكثيف الرأسي في المناطق المؤهلة، وتحسين شبكات النقل، وحماية الأراضي الزراعية من الامتداد العمراني غير المخطط.

تتبع أهمية هذا البحث استجابةً للتحوّلات العمرانية والديموغرافية السريعة التي تشهدها مدينة المنيا، والتي تطرح تحديات تخطيطية تتطلب تحليلاً علمياً دقيقاً. ونظراً لموقع المنيا الاستراتيجي في صعيد مصر، حيث تُعدّ مركزاً إدارياً واقتصادياً هاماً يربط بين شمال وجنوب البلاد. وهذا يجعلها نموذجاً مثالياً لدراسة التحوّلات العمرانية في المدن الإقليمية وتسهم الدراسة في:

- توفير إطار تحليلي لفهم ديناميكيات النمو الحضري من خلال دراسة أنماط التشكيل العمراني وتوزيع استعمالات الأراضي، مما يساعد في وضع استراتيجيات تخطيطية أكثر فاعلية.
- دعم جهود التنمية المستدامة عبر تقديم حلول تخطيطية تعزز التكثيف الرأسي، وتحافظ على الموارد الطبيعية، وتحد من التعديات على الأراضي الزراعية.
- تحسين جودة الحياة الحضرية من خلال اقتراح سياسات تطويرية تضمن توازناً بين البيئة العمرانية والبنية التحتية والخدمات العامة.
- تعزيز كفاءة التخطيط العمراني عبر توظيف التحليل المكاني والبيانات الميدانية لتوجيه سياسات الاستخدام الأمثل للأراضي، بما يحقق تنمية متوازنة.
- الحفاظ على الهوية المعمارية والتاريخية للمدينة من خلال استراتيجيات تخطيطية تعيد تأهيل المناطق التقليدية، ودمج الفراغات العامة في النسيج الحضري.

يُعد هذا البحث مساهمةً أكاديميةً وعمليةً لدعم صُنّاع القرار والمخططين في وضع سياسات حضرية قائمة على أسس علمية تستجيب للمتغيرات الراهنة، وتستشرف مستقبلًا حضريًا أكثر استدامة لمدينة المنيا.

فرضية الدراسة

تفترض هذه الدراسة أن النمو العمراني السريع في مدينة المنيا يتسم بدرجات متفاوتة من التنظيم، حيث يؤدي غياب التخطيط الحضري المتكامل إلى تفاقم المشكلات العمرانية والبيئية، مثل التعدي على الأراضي الزراعية، تدهور البنية التحتية، وتفاوت توزيع الخدمات. كما تفترض الدراسة أن تبني استراتيجيات تخطيطية تعتمد على التكثيف الرأسي، التوسع الشريطي المنظم، وإعادة تأهيل المناطق العشوائية يمكن أن يساهم في تحقيق تنمية حضرية مستدامة، وتقديم حلول فعالة لمشكلات الإسكان والخدمات، مع الحفاظ على الهوية العمرانية للمدينة. تسعى الدراسة إلى اختبار صحة هذه الفرضية من خلال تحليل أنماط التشكيل العمراني، تقييم كفاءة البنية التحتية والخدمات، ورصد ديناميكيات الاستعمالات الحضرية، وصولاً إلى تقديم توصيات مستندة إلى أسس علمية تدعم التنمية المتوازنة لمدينة المنيا.

أهداف الدراسة

- تحليل الأنماط العمرانية: دراسة التوزيع المكاني لاستخدامات الأراضي في مدينة المنيا، وتقييم خصائص النسيج الحضري.
- تقييم كفاءة البنية التحتية: قياس مدى قدرة المرافق والخدمات الحضرية على استيعاب النمو العمراني، ورصد الفجوات التنموية.
- رصد التحديات البيئية والاجتماعية: تحليل تأثير التوسع العمراني غير المنظم على الأراضي الزراعية، البيئة، ونوعية الحياة.
- تعزيز الاستدامة الحضرية: وضع إطار متكامل لتحقيق تنمية متوازنة تجمع بين الحفاظ على الموارد الطبيعية وتحسين جودة العمران والخدمات.

مناهج الدراسة وأدواتها

اعتمدت الدراسة على نهج تكاملي يجمع بين المناهج الكمية والكيفية لتحليل الواقع العمراني لمدينة المنيا، وذلك من خلال:

- **المنهج التاريخي:** تتبع تطور النمو العمراني للمدينة عبر المراحل الزمنية المختلفة، لفهم ديناميكيات التوسع الحضري وأثرها على النسيج العمراني.
- **المنهج التحليلي:** فحص التوزيع المكاني للأنشطة الحضرية، ودراسة العلاقات المكانية بين الاستعمالات المختلفة، باستخدام الخرائط والتحليل الإحصائي.
- **المنهج الوصفي:** توصيف خصائص النسيج العمراني والبنية التحتية، ورصد التحديات التخطيطية بناءً على البيانات الميدانية والمصادر العلمية.
- **المنهج الاستدلالي:** صياغة استنتاجات وتوصيات تخطيطية قائمة على تحليل المعطيات المكانية والاجتماعية، بهدف وضع حلول مستدامة للتحديات القائمة، وقد اعتمدت الدراسة على التحليل الجغرافي باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) معالجة البيانات المكانية، وتحليل الأنماط العمرانية، وإنتاج خرائط توضيحية لدعم عملية التخطيط، تم توظيف هذه المناهج عبر دمج الدراسة الميدانية مع التحليل الكمي والكيفي لضمان دقة النتائج وفاعلية التوصيات التخطيطية.

الدراسات السابقة:

في سياق الدراسات السابقة التي تناولت التحليل المكاني والزمني للنمو العمراني وتأثير العوامل البيئية والجيومورفولوجية عليه، تناولت دراسة كمال سروجي درويش (2023) تطبيقات الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية في تحليل تأثير الخصائص الجيومورفولوجية على النمو العمراني في منطقة المنيا خلال الفترة ١٩٧٣-٢٠٢٣. وخلصت الدراسة إلى أن هناك محددات طبيعية، مثل الكثبان الرملية والأودية الجافة، تؤثر بشكل مباشر على الامتداد العمراني، مؤكدة على ضرورة مراعاة الخصائص الجيومورفولوجية عند وضع استراتيجيات التنمية الحضرية. في السياق ذاته، تناولت دراسة Abdel-Meguid et al (1998) المخاطر الجيوتكنيكية والبيئية في المدن الصحراوية الجديدة، مع التركيز على مدينة المنيا الجديدة، وأوصت بأهمية إجراء دراسات جيوتكنيكية متكاملة قبل تنفيذ المشروعات العمرانية لضمان الاستقرار

الجيولوجي، من جهة أخرى، ركزت دراسة إسماعيل (2021) على التحليل الجغرافي لمواضع المحالّ العمرانية شرقي نهر النيل بمحافظة المنيا، وكشفت عن وجود تخطيط غير متكامل وتوسع عمراني عشوائي أثر على الموارد الطبيعية والخدمات الأساسية، ما يستدعي إعادة هيكلة سياسات التنمية العمرانية، وتندرج دراسة شريف محمد عبد القادر (٢٠٠٧) أنماط العمران بمدينة المنيا وفقاً لجودة الحياة الحضرية دراسة كارتوجرافية ضمن الدراسات التي تناولت أنماط النمو الحضري وجودة الحياة الحضرية في المدن المصرية. وقد تناولت تصنيف مناطق العمران بالمدينة الى نطاقات متجانسة وفقاً لجودة الحياة، بينما استعرضت دراسة محمد مدحت (1978) مركز ومدينة المنيا، من خلال تحليل البيئة العمرانية للمدينة. وبالنسبة للدراسات التي ركزت على تقنيات الاستشعار في رصد النمو العمرانية جاءت دراسة (Abu El Ela, 2013) في تحليل نمط النمو العمراني بمدينة كفر الشيخ، مع التنبؤ بالاتجاهات المستقبلية لهذا النمو. ويستند إلى إعداد قاعدة بيانات جغرافية (GIS) تُوظف مع الشبكات العصبية الاصطناعية (ANN) لمحاكاة وتوقع المناطق الحضرية المحتملة مستقبلاً، بينما دراسة (Almazroui et al, 2017) استخدمت بيانات الأقمار الصناعية (Landsat) لرصد النمو العمراني في جدة، وأظهرت أن التوسع الحضري تركز في المناطق القريبة من الطرق ومحاور النقل، مما يعكس دور البنية التحتية في توجيه التنمية الحضرية، مع التأكيد على الحاجة إلى تخطيط أكثر كفاءة للحد من العشوائية. وفي دراسة مشابهة، تناول (Shah et al, 2022) التوسع الحضري في إسلام آباد خلال الفترة ١٩٧٩-٢٠١٩ باستخدام تقنيات الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية، وأظهرت النتائج أن المدينة شهدت نموًا عمرانيًا سريعًا أدى إلى تغيرات كبيرة في استخدامات الأراضي، مع تأثيرات بيئية ملحوظة مثل فقدان المساحات الخضراء وارتفاع معدلات التلوث، مما يستدعي تطبيق استراتيجيات أكثر استدامة في التخطيط الحضري، وتعكس هذه الدراسات مجتمعة أهمية توظيف تقنيات الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية في تحليل التطورات العمرانية وتوجيه سياسات التنمية الحضرية

نحو الاستدامة البيئية والتخطيط المتكامل.

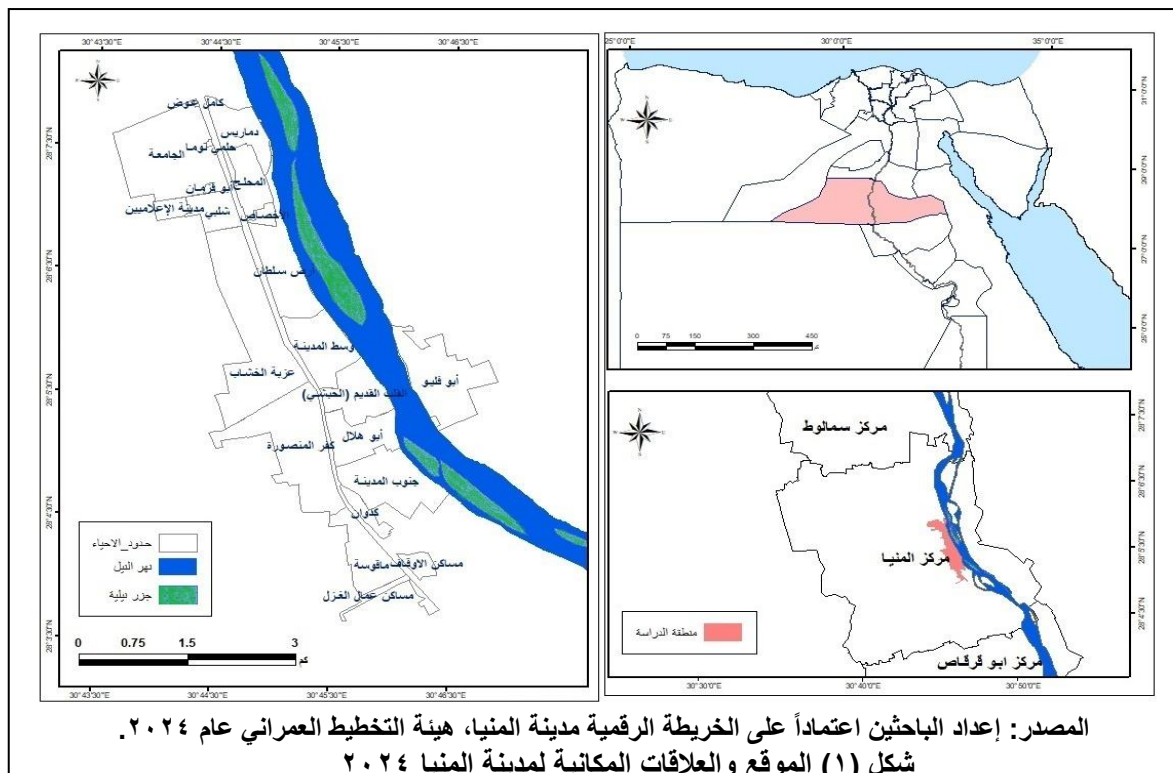
تتمثل مساهمة الدراسة في تحليل البنية العمرانية للمدينة، بما يشمل أنماط الاستخدامات، توزيع الخدمات، والكثافات السكانية والعمرانية. كما تقدم تحليلاً ميدانياً للوضع الراهن، مما يعزز ارتباطها بالتخطيط العمراني المستدام ويقدم رؤية شاملة قابلة للتطبيق في التخطيط المستقبلي.

المحور الأول: الواقع الجغرافي واستخدامات الأراضي لمدينة المنيا ٢٠٢٤ م.

أولاً: موقع المدينة ومداخلها الرئيسية

تقع مدينة المنيا عاصمة محافظة المنيا وإقليم شمال الصعيد، على بُعد ٢٥٠ كم جنوب القاهرة، عند تقاطع خط طول ٣٠°٤٥' شرقاً ودائرة عرض ٢٨°٠٠' غرباً، غرب نهر النيل ووسط المحافظة. وتبلغ مساحة المدينة نحو ٣٠٨٥ فداناً وتمتد بشكل شريطي بمحاذاة نهر النيل لمسافة تُقدَّر بنحو ٦ كم، وتهيمن المدينة على ثماني وحدات محلية يتبعها ٢٦٢ قرية، مما يعكس مدى مركزية المدينة في تقديم الخدمات للقرى التابعة لها، والتي تتميز بارتباط مباشر بها. ويحدها شمالاً مركز سمالوط، وشرقاً مدينة المنيا الجديدة، وجنوباً مركز أبو قرقاص. أما الكتلة العمرانية القائمة، فيحدها قرية دماريس شمالاً، وقرى بني محمد مهدي جنوباً، ونهر النيل شرقاً، يليه عدد من القرى مثل أبو فليو، وسودة، وزاوية سلطان، ونزلة حسين، وتضم ٢١ حياً إدارياً، وهي: (أبو فيلو، أبو قرمان، أبو هلال، أرض سلطان، الأخصاص، الجامعة، القلب القديم "الحبشي"، الملحج، جنوب المدينة، حلمي توما، دماريس، شلبي، عزبة الخشاب، كمال عوض، كدوان، كفر المنصورة، ماقوسة، مدينة الإعلاميين، مساكن الأوقاف، مساكن عمال الغزل، ووسط المدينة)، كما هو موضح في الشكل (١) وتتمتع محافظة المنيا بموقع استراتيجي يربطها بمختلف الأقاليم عبر شبكة طرق إقليمية، من أبرزها طريق مصر/ أسوان الصحراوي الشرقي، إلى جانب خط سكة حديد رئيسي يعزز ترابطها بالمحافظات الأخرى.

ديناميكيات النمو العمراني والتنمية المستدامة في مدينة المنيا: دراسة تطبيقية



■ **مداخل المدينة وأهميتها الاستراتيجية**

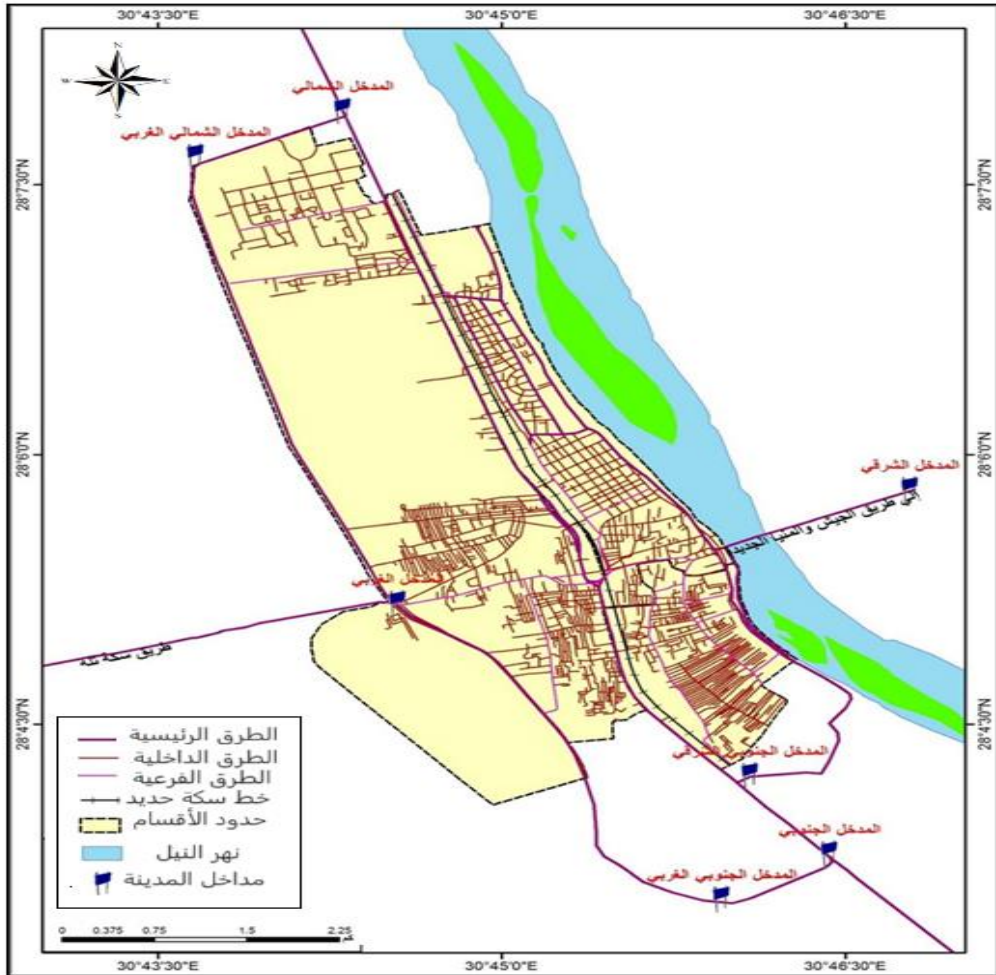
تُعَدُّ مداخل المدن من العناصر الحيوية في شبكة النقل، حيث تمثل نقاطاً استراتيجية تربط بين مكونات المدينة الداخلية والمراكز الحضرية والإقليمية المجاورة. تلعب هذه المداخل دوراً حيوياً في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال تسهيل حركة الأفراد والبضائع، وتعزيز التكامل بين المناطق الحضرية والريفية. في هذا السياق، تحظى مدينة المنيا بموقع استراتيجي في وسط إقليمها، مما جعلها نقطة التقاء للعديد من الطرق المحلية والحضرية التي تربطها بمحيطها الريفي والإقليمي. وتتمتع المدينة بإمكانية وصول مرتفعة، حيث تأتي في المرتبة الثانية بعد مدينة سمالوط من حيث سهولة الاتصال وكفاءة شبكة النقل. ويسهم هذا في زيادة حجم وتنوع الحركة المرورية عبر مداخل المدينة، مما يعزز من دورها كمركز نقل رئيسي يربط بين مدينة المنيا ومناطق إقليمها، فضلاً عن تسهيل الاتصال بينها وبين المحافظات المجاورة.

وتمتلك مدينة المنيا أربعة مداخل رئيسية، هي: المدخل الشمالي، المدخل الجنوبي، المدخل الشرقي، والمدخل الغربي، بالإضافة إلى ثلاثة مداخل فرعية هي: المدخل الجنوبي الشرقي، المدخل الجنوبي الغربي، والمدخل الشمالي الغربي. وترتبط هذه المداخل المدينة بمختلف مدن المحافظة والمحافظات الأخرى عبر شبكة طرق رئيسية جيدة التخطيط، حيث تُعدّ نقاط تقاطع هذه الطرق مع حدود الحيز العمراني بمثابة بوابات للمدينة، ويوضح شكل (٤) المداخل الرئيسية وشبكة الطرق بمدينة المنيا.

١- **المدخل الشمالي:** يقع في شمال المدينة على الطريق الزراعي القاهرة/أسوان، على بُعد 5.1 كم من قلب المدينة القديم. يتراوح عرضه بين 25 - 20 مترًا، موزعًا على اتجاهين بحارتين لكل اتجاه، تتوسطهما جزيرة خرسانية جيدة الرصف. ويرتبط المدخل بشبكة الطرق الداخلية الحضرية لمدينة المنيا، ويعدّ حلقة وصل مع مدن شمال المحافظة مثل سمالوط، مطاي، بني مزار، مغاغة، العدوة، بالإضافة إلى ارتباطه بالمحافظات الشمالية وإقليم القاهرة الكبرى.

٢- **المدخل الجنوبي:** يقع جنوب الحيز العمراني للمدينة بمسافة 1.5 كم، وعلى بُعد 4.3 كم من وسط المدينة. يبلغ عرضه 25 - 20 مترًا، ويتكون من اتجاهين بحارتين لكل اتجاه، لكنه يتحول بعد 1 كم إلى طريق فردي الاتجاه. يتميز هذا المدخل بوجود حاجز خرساني، لكنه أقل اتساعًا وأقل جودة في الرصف مقارنةً بالمدخل الشمالي. ويرتبط المدخل بشبكة الطرق الداخلية عبر الطريق الزراعي القاهرة/أسوان، ما يجعله نقطة وصول رئيسية لمدن الجنوب مثل أبو قرقاص، ملوي، وديرمواس، إلى جانب ارتباطه بالمحافظات الجنوبية وصعيد مصر. كما يتفرع منه طريق يؤدي إلى الطريق الصحراوي الغربي، مما يربطه بالمدخل الجنوبي الغربي للمدينة.

ديناميكيات النمو العمراني والتنمية المستدامة في مدينة المنيا: دراسة تطبيقية



المصدر: الخريطة الرقمية مدينة المنيا، هيئة التخطيط العمراني عام ٢٠٢٤.

شكل (٤) المداخل الرئيسية وشبكة الطرق بمدينة المنيا

٣- المدخل الشرقي: يقع شرق المدينة على بُعد 1.7 كم من الحيز العمراني، و3.1 كم من وسط المدينة. يبلغ عرضه 25 مترًا، مقسمًا إلى اتجاهين بحارتين لكل اتجاه. يربط هذا المدخل مدينة المنيا بمدينة المنيا الجديدة، كما يتصل بالطريق الصحراوي الشرقي وطريق الجيش، مما يجعله مسارًا رئيسيًا لحركة النقل بين وسط المدينة وقرى شرق النيل.

٤ - **المدخل الغربي:** يقع غرب المدينة على بُعد 2.9 كم من وسطها، ويمتد على الطريق الدائري غرب المدينة، ما يجعله محوراً رئيسياً لربط وسط المنيا بقرى غرب المدينة. كما يرتبط هذا المدخل بجنوب وشمال المدينة عبر المداخل الفرعية الجنوبي الغربي والجنوبي الشرقي، اللذين يربطانه بالطريق الزراعي القاهرة/أسوان، مما يعزز من كفاءة شبكة النقل داخل المدينة ومحيطها.

ثانياً: نشأة المدينة ومراحل تطورها العمراني

شهدت مدينة المنيا تطورات عمرانية متسارعة، تعكس التفاعل بين العوامل الديموغرافية والاقتصادية والتخطيط المكاني.

■ **المرحلة الأولى ما قبل ١٩٤٤م:** وهى مرحلة الاستقرار العمراني حيث بدأت المدينة كتجمع شبه ريفي في منطقة كفر المنصورة جنوب شرق السكة الحديد، وامتدت حتى عام ١٩٢٠ نحو مناطق مسجد الفولي والوداع واللمطى والجيش. مع حلول عام ١٩٤٤، توسع النسيج العمراني شمالاً بين النيل شرقاً والسكة الحديد غرباً، مع تمركز حول محطة القطار والمناطق التجارية النيلية، وقد بلغت المساحة العمرانية 395 فداناً، ويعكس ذلك نمطاً مستقرًا للتوسع العمراني نتيجة محدودية النمو السكاني، واعتماد المجتمعات على أنماط معيشية زراعية تقليدية تقلل من الحاجة إلى توسع المدن.

■ **المرحلة الثانية خلال (١٩٤٥-١٩٦٣م)** بداية النمو العمراني المتسارع حيث زادت المساحة العمرانية إلى 726.4 فداناً، بزيادة 331.4 فداناً، أي بنسبة 84% وقد بلغ معدل النمو السنوي 4.42%، واتجه التوسع غرباً مع ظهور البنية التحتية الزراعية واندماج مناطق مثل عزبة الخشابى وقرية ماقوسة، مدعوماً بإنشاء مصنع هندروس التابع لشركة النيل لحليج الأقطان مما يشير إلى بداية تحول اقتصادي واجتماعي نحو التوسع الحضري.

ديناميكيات النمو العمراني والتنمية المستدامة في مدينة المنيا: دراسة تطبيقية

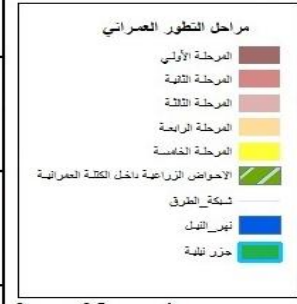
جدول (١) التطور العمراني لمدينة المنيا (١٩٤٤ - ٢٠٢٤)

السنوات	المساحة بالفدان	الزيادة بالفدان	معدل الزيادة %	معدل النمو السنوي %
ما قبل ١٩٤٤	395.00			
194٥:1963	726.40	331.4	84	4.42
196٤:1998	802.50	76.10	10	0.30
199٩:2005	1917.50	1115.00	139	19.85
200٦:202٤	3085.00	1167.50	61	3.58

المصدر/ إعداد الباحثين اعتماداً على المرئيات الفضائية لمنطقة الدراسة سنوات مختلفة، بيانات هيئة التخطيط العمراني.

■ **المرحلة الثالثة (١٩٦٤-١٩٩٨م):** ارتفعت المساحة العمرانية إلى 802.5 فداناً، بزيادة طفيفة 76.1 فداناً فقط، أي 10% خلال ٣٤ عاماً، معدل النمو السنوي انخفض بشكل كبير إلى 0.30%، مما يعكس استقراراً نسبياً في الامتداد العمراني، قد يكون هذا التباطؤ ناتجاً عن تشبع المساحات الحضرية القائمة، أو تبني سياسات تحد من الامتداد الأفقي لصالح التنمية الرأسية، أو ضعف الاستثمارات في مشاريع التوسع الحضري، وقد لعبت جامعة المنيا دوراً حاسماً خلال هذه المرحلة في دفع التوسع العمراني شرقاً وغرباً، مصحوباً بنمو الخدمات والأنشطة الإدارية والسكنية.

■ **المرحلة الرابعة (١٩٩٩-٢٠٠٥ م):** شهدت هذه الفترة قفزة عمرانية ضخمة، حيث ارتفعت المساحة العمرانية إلى 1917.5 فداناً، بزيادة 1115 فداناً، بنسبة 139%، بمعدل نمو سنوي بلغ 19.85%، وهو أعلى معدل توسع في جميع الفترات، مما يشير إلى استثمارات ضخمة في التطوير العمراني، ومشاريع إسكانية كبرى، كما شهدت المنيا زيادة سكانية ملحوظة خلال هذه الفترة، ما أدى إلى ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية، سواء من قبل سكان المدينة أو القرى المجاورة بسبب عامل الهجرة الداخلية، الأمر الذي تبعه امتداد عمراني لتوفير مساكن منخفضة ومتوسطة التكلفة لاستيعاب هذه الزيادة، كما أطلقت الدولة عدة مشروعات إسكان اجتماعي ومتوسط خلال هذه الفترة، مما ساهم في توسع المساحات السكنية على أطراف المدينة.



(imagery)، الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة هيئة التخطيط العمراني ٢٠٢٤.

٢٨٤ | المجلة العلمية لكلية الآداب جامعة أسيوط

■ **المرحلة الخامسة (٢٠٠٦-٢٠٢٤م):** استمرار التوسع ولكن بوتيرة أبطأ وقد بلغت المساحة العمرانية إلى 3085 فدانًا بزيادة 1167.5 فدانًا، أي بنسبة 61% بمعدل النمو السنوي بلغ 3.58%، وهو أقل بكثير من فترة الطفرة بين عام ١٩٩٩ و ٢٠٠٥م، ولكنه لا يزال يعكس توسعًا حضريًا مستدامًا، وقد يعكس هذا التباطؤ عوامل مثل تشديد السياسات التخطيطية للحد من الامتداد العشوائي، والاعتماد على التوسع الرأسي بدلًا من الأفقي. فضلًا عن إنشاء مدينة المنيا الجديدة كامتداد حديث للمدينة الأم ساهم في استيعاب جزء كبير من النمو السكاني والطلب على الإسكان.

يكشف التحليل الزمني لتطور مدينة المنيا عن تباين ملحوظ في معدلات النمو العمراني. فقد بلغت الزيادة السنوية في المرحلة الأولى (قبل عام ١٩٤٤) نحو ٤,٤٢%، ثم تراجعت بشكل كبير إلى ٠,٣٠% في الفترة من ١٩٦٣ إلى ١٩٩٨م، نتيجة التركيز على التطوير الداخلي وتعزيز الوظائف الإدارية والتعليمية. ومع الطفرة العمرانية الحديثة، شهدت المدينة زيادة كبيرة في معدلات النمو، مدفوعة بتوسعات البنية التحتية التعليمية والخدمية. يعكس هذا التحول انتقال المدينة من تجمع ريفي إلى مركز حضري متعدد الوظائف، مما يفرض تحديات تخطيطية تتطلب إدارة متوازنة لضمان استدامة النمو في ظل الضغوط المتزايدة على الموارد المكانية وشبكات الخدمات.

اتسم النمو العمراني لمدينة المنيا في مراحلها الأولى بنمط نووي حول القلب التاريخي، قبل أن يتحول تدريجيًا إلى امتدادات شريطية متعددة الاتجاهات، خاصة غرب وشرق نهر النيل، مع تعديلات ملحوظة على الأراضي الزراعية. هذا التوسع الأفقي يرجع إلى الضغوط الديموغرافية والاقتصادية، حيث اتبعت الكتلة العمرانية مسارات البنية التحتية الحالية، مثل شبكة الطرق وسكة الحديد، مما أدى إلى تشكيل نسيج حضري غير متجانس يدمج بين الامتدادات العشوائية والمناطق المخططة جزئيًا. وقد ساعد استواء سطح السهل الفيضي في تسهيل انتشار العمران بشكل إشعاعي في مختلف الاتجاهات، مدعومًا بتوافر شبكة مرافق وطرق مناسبة لهذا الامتداد (كمال سروجي، ص ٩٠).

تتمثل أبرز محاور النمو العمراني في المدينة في الامتداد شرق نهر النيل نحو مدينة المنيا الجديدة، التي ترتبط بعلاقة تكاملية مع المدينة الأصلية. كما أسهم النمو العمراني في دمج عدد من القرى الواقعة بين المدينتين، لتصبح امتدادًا طبيعيًا للكتلة العمرانية، مستفيدة من الربط الذي وفره كوبري المنيا. إلى جانب ذلك، شهدت المدينة توسعًا ملحوظًا في الاتجاهات الغربية والجنوبية والشمالية، مما يستدعي إعادة النظر في حدودها العمرانية في إطار التخطيط المستقبلي.

ثالثاً: استخدامات الأرض الحضرية بمدينة المنيا عام ٢٠٢٤م

شهدت مدينة المنيا توسعًا حضريًا متسارعًا، مما يجعل تحليل توزيع الاستخدامات العمرانية أمرًا ضروريًا لفهم مدى كفاءة التخطيط الحضري واستدامته. وتشير بيانات الجدول (٢) والشكل (٣) توزيع الاستعمالات داخل الحيز العمراني المعتمد لعام 2024م، وتُشكل الاستخدامات السكنية النسبة الأكبر من المساحة العمرانية، حيث تبلغ 818.47 فدانًا، أي 27% من إجمالي الحيز العمراني. وتصنف إلى سكني خالص الذي يمثل النمط السائد بمساحة 722.7 فدانًا، بينما يمثل السكن المختلط (سكني تجاري، سكني إداري، سكني خدمي، سكني صناعي) 95.77 فدانًا بنسبة محدودة تعكس بداية توجه نحو الاستخدامات المتعددة، ويظهر هذا النمط اتجاهًا نحو الامتداد الأفقي وزيادة الضغط على الأراضي، مما يستلزم تبني استراتيجيات تخطيطية تدعم التوسع الرأسي وتحقيق التكثيف العمراني الأمثل.

تمثل الخدمات العامة المحرك الأساسي للبنية التحتية، وتغطي مساحة 633.6 فدانًا (21%) من إجمالي المساحة، وتصدرت الخدمات التعليمية جملة الاستخدامات بنحو (٣٠٦,٥ فدانًا - ٩,٩٤%)، مما يعكس الاهتمام بتطوير البنية التعليمية بالمدينة، وفي أقصى شمال المدينة تشغل جامعة المنيا مساحة واسعة تقدر بحوالي 140 فدانًا، وهو ما يمثل نحو 7% من إجمالي الحيز العمراني للمدينة، مما يعكس أهميتها ليس فقط كمؤسسة تعليمية، ولكن أيضًا كعامل مؤثر في التنمية الحضرية والاقتصادية. فقد أدى

ديناميكيات النمو العمراني والتنمية المستدامة في مدينة المنيا: دراسة تطبيقية

التوسع في أعداد الطلاب إلى إحداث نمو تجاري ملحوظ في المناطق العمرانية المحيطة بالجامعة، وأسهم في ظهور أنشطة وخدمات متنوعة تلبي احتياجات المجتمع الجامعي والسكان المحليين.

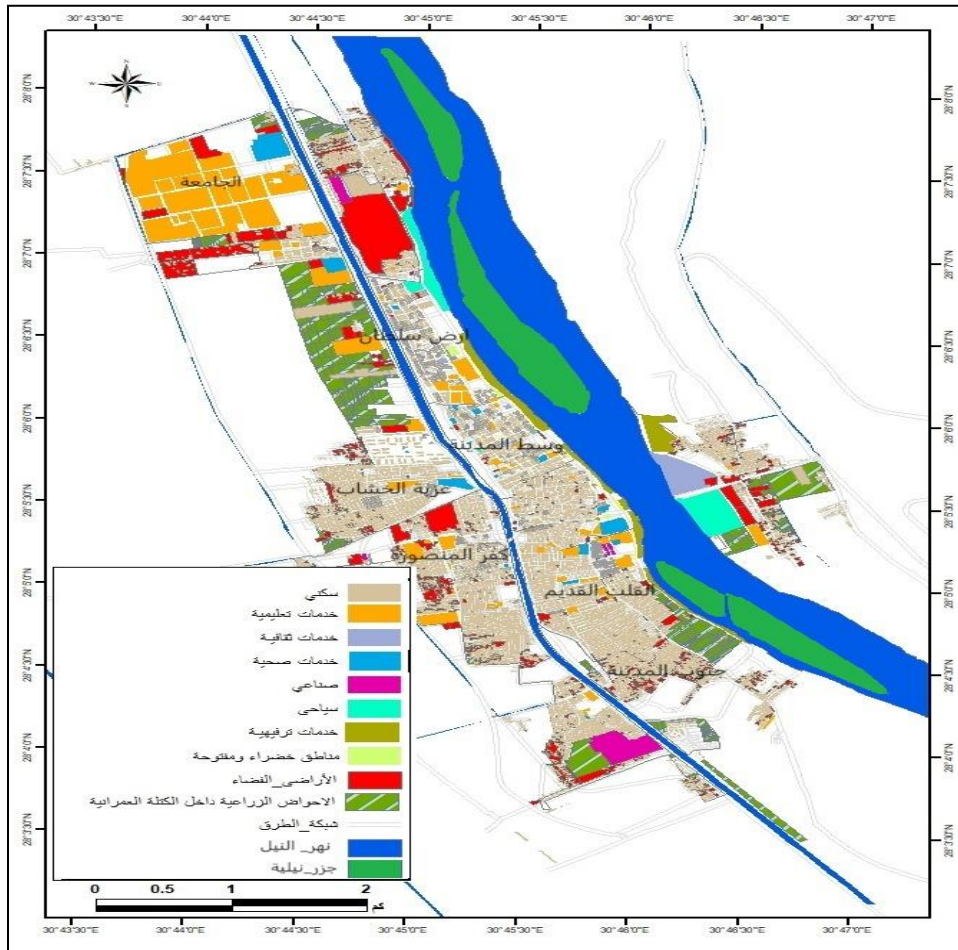
جدول (٢) استعمالات الأراضي لمدينة المنيا لعام ٢٠٢٤ م

النسبة %	المساحة م ²	المساحة بالفدان	الاستعمال
27.00	3,437,589.2	818.47	الإسكان
21.00	2,661,107.1	633.60	الخدمات العامة
0.33	43,045.8	10.2	تجاري
1.0	130,817.4	31.1	حرفي
1.17	151,861.6	36.2	صناعي
1.82	235,894.4	56.2	سياحي
0.25	32,768.8	7.8	مخازن
0.90	116,955.7	27.8	المرافق
0.03	3,690.7	0.9	استعمالات ذات طبيعة خاصة
0.02	2,588.5	0.6	حدائق خاصة
0.16	20,426.1	4.9	أماكن انتظار سيارات
0.20	26,432.2	6.3	مناطق خضراء ومفتوحة
0.08	10,949.0	2.6	تشوينات
0.08	9,837.1	2.3	جيب زراعي
0.05	5,917.6	1.4	حظائر وزرانب
8.06	1,044,849.3	248.8	فضاء غير مستغل
10.22	1,324,480.6	315.4	الأراضي الزراعية داخل الحيز
3.16	409,878.6	97.6	- المجاري المائية
25.38	3,288,758.8	783.0	الطرق والفراغات
100	12,957,848.8	3,085.2	إجمالي مساحة الحيز العمراني المعتمد

المصدر: إعداد الباحثين اعتمادًا على الخريطة الرقمية لمدينة المنيا، بيانات هيئة التخطيط العمراني ٢٠٢٤.

إلى جانب دورها الأكاديمي، تمتلك جامعة المنيا عددًا من المرافق والخدمات الحيوية، مثل إستاد الجامعة والملاعب الرياضية، والتي لا تقتصر فائدتها على الطلاب، بل تمتد لتشمل مدينة المنيا بأكملها. إذ تُستخدم هذه المرافق لاستضافة الفعاليات الرياضية، والاحتفالات، والأنشطة الاجتماعية، مما يعزز من مكانة الجامعة كمركز تنموي متعدد الأبعاد يخدم المدينة والمجتمع المحلي على نطاق واسع (Salama, 2011). في حين شكلت الخدمات الصحية (٤٣,٨ فدانًا - ١,٤٢%)، وهي نسبة

منخفضة مقارنة بحجم السكان مما يستدعي تعزيز التخطيط الصحي بالمدينة، وتمثل الخدمات الترفيهية والشبابية نسبة محدودة من إجمالي الاستخدامات الحضرية، حيث تبلغ مساحتها نحو ٥١,٢ فداناً ما يمثل ١,٦٦%، مما قد يؤثر على جودة الحياة في المدينة. ويستلزم ذلك وضع تخطيط متكامل يهدف إلى تحقيق التوازن بين مختلف الاستخدامات الحضرية، بما يسهم في توفير بيئة حضرية متكاملة.



المصدر: إعداد الباحثين اعتماداً على الخريطة الرقمية مدينة المنيا، هيئة التخطيط العمراني عام ٢٠٢٤.

شكل (٣) توزيع استخدامات الأراضي في مدينة المنيا ٢٠٢٤

أما الأنشطة الاقتصادية، التي تشمل الاستخدامات التجارية والصناعية والحرفية والمخازن والسياحة، فتشكل نسبة ضئيلة تبلغ (٤,٥٨%) من إجمالي المساحات المخصصة، وهي نسبة لا تتناسب مع حجم وأهمية مدينة المنيا باعتبارها عاصمة للمحافظة. فقد بلغت المساحات المخصصة للنشاط الصناعي ٣٦,٢ فداناً مايمثل ١,١٧%، مايشير الى ضعف تركيز القطاع داخل الحيز العمراني للمدينة. ومع ذلك، يتم تعويض هذا بوجود منطقة صناعية خارج النطاق العمراني للمدينة مثل المنطقة الصناعية في المنيا الجديدة.

وبالنسبة للنشاط السياحي، فقد بلغت إجمالي المساحات المخصصة له داخل المدينة ٥٦,٢ فداناً مايمثل ١,٨٢%، بالإضافة إلى منطقة تنمية سياحية تقع في الظهير الصحراوي الشرقي وتمتد على مساحة (٣١٣,١ فداناً). وعلى الرغم من توافر إمكانيات سياحية وترفيهية عالية، بما في ذلك المواقع الأثرية المحيطة، ونهر النيل، والتشكيلات الجيولوجية المميزة، فإن المساحات المخصصة للاستعمال الترفيهي والثقافي لا تزال محدودة. وهذا يشير إلى إمكانية استغلال المدينة كمقصد سياحي مستقبلي، مما يستلزم تعزيز المناطق الاقتصادية والاستثمار في القطاع السياحي، خاصة في ظل الموقع الجغرافي الاستراتيجي للمدينة على ضفاف نهر النيل.

وبلغت نسبة الأراضي غير المستغلة نحو 21.44 % من إجمالي المساحة، موزعة على الفضاء غير المستغل (٢٤٨,٨ فداناً - ٨,٠٦%)، وهي إمكانيات تنموية واعدة تمثل مساحة يمكن استثمارها في مشروعات تنموية بالمدينة، وقد مثلت الأراضي الزراعية داخل الحيز ٣١٥,٤ فداناً بنسبة ١٠,٢٢%، مما يشير إلى استمرار وجود رقعة زراعية داخل المدينة، بالإضافة الى مشروعات استصلاح الأراضي في منطقة غرب المنيا ١ بمساحة ٢٢٠ ألف فدان، ومنطقة غرب المنيا ٢ بمساحة ١٥٠ ألف فدان، ومنطقة غرب المنيا (المخصصة لوزارة الكهرباء) بمساحة ٢٥٠ ألف فدان. ومن المتوقع أن تسهم هذه المشروعات بشكل كبير في دعم الصناعات المرتبطة بالإنتاج

الزراعي وتعزيز التنمية الاقتصادية في المنطقة، بينما شكلت المجاري المائية ٩٧,٦ فدانًا ما يمثل ٣,١٦%، وهي عنصر طبيعي يساهم في تشكيل النسيج العمراني.

وتتميز مدينة المنيا بشبكة طرق إقليمية فعّالة تسهم في ربطها داخليًا وخارجيًا، مما يعزز من مركزها الوظيفي ودورها كمحور اتصال بين محافظات شمال وجنوب الصعيد، ويتصدر طريق القاهرة – أسوان الزراعي شبكة النقل بالمدينة، ويمتد بمحاذاة الضفة الغربية لنهر النيل بطول يقارب ٩٥٠ كم، منها نحو ١٥٠ كم داخل محافظة المنيا. ويبلغ عرضه الإجمالي ١٣ مترًا (اتجاهين، بحارتين لكل اتجاه)، ويعمل كمداخل رئيسي لجميع مراكز ومدن المحافظة.

أما الطريق الصحراوي الشرقي (التبين – الصف – الوسطى – أسوان)، فيمتد على الضفة الشرقية للنيل، ويخدم التجمعات العمرانية بشرق المنيا بطول ١٤٥ كم داخل نطاقها. يبلغ عرضه الإجمالي ١١ مترًا، ويُعد أحد المحاور الحيوية التي تربط المحافظة بالمراكز الحضرية شمالًا وجنوبًا.

ويُعد محور الجيش الجديد من أبرز الطرق الحديثة، إذ يتميز بقطاع عرضي يبلغ ٤٩ مترًا (اتجاهين بعرض ١٣ مترًا لكل منهما، مفصولين بجزيرة وسطية بعرض ٢٠ مترًا)، ما يعزز من كفاءة الربط بين مناطق شرق وغرب المدينة.

كما يخترق الطريق الصحراوي الغربي محافظة المنيا بطول ١٥٠ كم، ويؤدي دورًا إقليميًا في ربط المدينة بمحافظات الصعيد والدلتا، بعرض إجمالي يبلغ ١١ مترًا.

أما الطريق الدائري غرب النيل، فيمتد لمسافة ١٢ كم، ويعمل على نقل الحركة العابرة خارج الكتلة العمرانية، مما يخفف الضغط على طريق القاهرة – أسوان الزراعي داخل المدينة. يبلغ عرضه الإجمالي نحو ٢١ مترًا.

وتشغل الطرق والفراغات الحضرية في المدينة حوالي 783 فدانًا (٢٥,٣٨%) من المساحة)، وهي نسبة تشير إلى كفاءة مبدئية في استيعاب الحركة المرورية، إلا أن توزيعها غير المتوازن يحد من فعاليتها في تحسين سهولة التنقل.

ويُظهر تحليل استخدامات الأرض لعام ٢٠٢٤ تصاعدًا في معدلات التوسع العمراني، يقابله هيمنة الاستعمالات السكنية وتراجع ملحوظ في الأنشطة الاقتصادية، والمساحات الخضراء، والخدمات الترفيهية. وتبرز الحاجة إلى إعادة توزيع الخدمات بشكل أكثر عدالة، وتفعيل استخدام الأراضي غير المستغلة، إلى جانب دعم سياسات التكتيف العمراني، بما يساهم في تحقيق تنمية حضرية مستدامة ومتوازنة تعزز من كفاءة النسيج العمراني لمدينة المنيا.

المحور الثاني: التحليل العمراني لمدينة المنيا ٢٠٢٤

تعد دراسة حالة المباني في أي مدينة مؤشرًا رئيسيًا على تطور بنيتها التحتية ومستوى التخطيط العمراني فيها. تلعب العوامل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية دورًا جوهريًا في تحديد أنماط توزيع المباني، حالتها، وارتفاعها. في هذا التحليل، سيتم مناقشة خصائص المباني في مدينة المنيا بناءً على الفئات العمرانية والإنشائية المختلفة، مع تسليط الضوء على تأثير هذه الخصائص على النسيج العمراني للمدينة.

أولاً: ارتفاعات المباني وحالتها بمدينة المنيا ٢٠٢٤

ظهر التوزيع الرأسي للمباني تفاوتًا كبيرًا في ارتفاعات المباني، حيث تتركز غالبية المباني في الفئات المتوسطة الارتفاع، بينما تتراجع نسبة المباني ذات الطوابق العالية، يُظهر الجدول (٣) أن المباني في مدينة المنيا تتوزع على ثلاث فئات رئيسية من حيث الارتفاع:

■ **الفئة الأولى (دور - دورين)** تعكس نمطًا عمرانيًا يجمع بين السمات التقليدية والريفية، حيث تمثل هذه الفئة 20% من إجمالي المباني، وتغطي مساحة 208.1 فدانًا، بإجمالي

5170 مبنى، ويتركز انتشارها في المناطق الشمالية الجديدة، مثل منطقة شلبي، التي تتسم بانتشار الفيلات منخفضة الارتفاع المصحوبة بمساحات خضراء، ما يعكس ارتباطاً وثيقاً بارتفاع المستوى المعيشي وتبني أنماط سكنية تراعي الخصوصية.

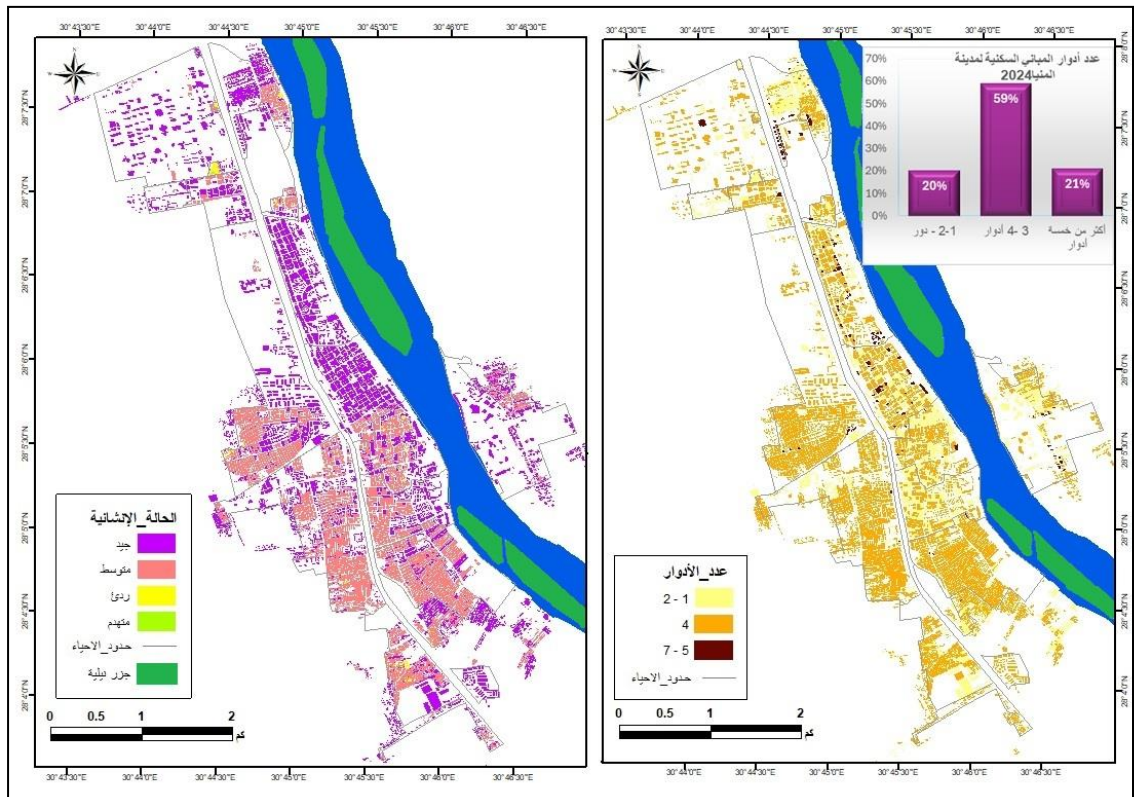
جدول (٣) تحليل خصائص نظم البناء وحالة المباني مع عدد الادوار للمباني بمدينة المنيا ٢٠٢٤

حالة المبنى	نظم البناء	1-2 دور		3-4 أدوار		أكثر من ٥ أدوار		إجمالي عدد المباني	إجمالي المساحة (م ^٢)
		عدد المباني	مساحة م ^٢	عدد المباني	مساحة م ^٢	عدد المباني	مساحة م ^٢		
جيد	حوائط حاملة	٥٠٧	68,068	490	81,142	11	22,768	1008	171,978
	هيكل خرساني	1720	282,476	1933	574,042	3456	1,066,633	7109	1,923,151
	منشأ خفيف	2	1,143	0	0	0	0	2	1,143
الإجمالي		2,229	351,687	2,423	655,184	3,467	1,089,401	8119	2,096,272
متوسط	حوائط حاملة	613	44,630	8380	744,202	777	109,102	9770	897,934
	هيكل خرساني	423	18,115	10,512	1,078,590	514	76,447	11449	1,173,152
الإجمالي		1,036	62,745	18,892	1,822,792	1,291	185,549	21,219	2,071,086
رديء	حوائط حاملة	59	3,922	10	721	137	13,110	206	17,753
	هيكل خرساني	10	464	0	0	42	4,529	52	4,993
	منشأ خفيف	1	5	0	0	1	1,004	2	1,009
الإجمالي		70	4,391	10	721	180	18,643	260	23,755
متهاك	حوائط حاملة	25	2,723	0	0	0	0	25	2,723
	هيكل خرساني	1	305	0	0	0	0	1	305
الإجمالي		26	3,028	0	0	0	0	26	3,028
الإجمالي العام		٣,٣٦١	421,851	21,325	2,478,697	4,938	1,293,593	29,624	4,194,141

المصدر: إعداد الباحثين اعتماداً على الخريطة الرقمية مدينة المنيا، هيئة التخطيط العمراني عام ٢٠٢٤.

ديناميكيات النمو العمراني والتنمية المستدامة في مدينة المنيا: دراسة تطبيقية

كما يبرز تمركز المباني منخفضة الارتفاع في الأجزاء الوسطى والتاريخية للمدينة، حيث يسود نمط البناء بالحوائط الحاملة، خاصةً في النواة التاريخية وبعض الأحياء الريفية المندمجة مع الكتلة العمرانية. كما تمتد هذه الفئة العمرانية إلى جنوب المدينة ومنطقة كفر المنصورة، حيث تشكل 26% من إجمالي المساحة العمرانية (٢٥٣,٩٨ فداناً)، ورغم التراجع النسبي لهذا النمط، إلا أن استمراريته تُعزى إلى انخفاض تكلفة البناء مقارنة بالهياكل الخرسانية، ما يجعله خياراً ملائماً للشرائح متوسطة الدخل، وهو ما قد يشير إلى وجود إمكانيات لإعادة التخطيط لهذه المناطق ورفع كفاءتها العمرانية يُعد من الأولويات التخطيطية لتحقيق تنمية حضرية متوازنة ومستدامة. وزيادة كثافة البناء لتعزيز استيعاب السكان وتحسين استغلال الأراضي.



المصدر: إعداد الباحثين اعتماداً على الخريطة الرقمية مدينة المنيا، هيئة التخطيط العمراني عام ٢٠٢٤.

شكل (٥) عدد أدوار المباني ومؤشر الحالة الإنشائية بمدينة المنيا ٢٠٢٤

■ **الفئة الثانية (ثلاثة - أربعة أدوار):** تعد الفئة الأكثر انتشارًا وهيمنة في المدينة، حيث تضم 21315 مبنى، بنسبة 59%، وتشغل أكبر مساحة من الأرض العمرانية بحوالي 590 فدانًا. مما يدل على الاستغلال المكثف للأرض في هذه الفئة مقارنة بغيرها، وهو ما يتوافق مع سياسات التخطيط المتبعة في المدن المتوسطة الحجم التي تعتمد على التوسع الأفقي أكثر من الرأسي حفاظًا على النسيج العمراني المتجانس (Hall, 2002)، وكما تظهر الخريطة توزع غالبية هذه الفئة في المباني ذات الحالة الجيدة في منطقة أرض سلطان، ووسط المدينة، بينما تتوزع في مباني ذات الحالة المتوسطة في منطقة عزبة الخشاب. وتهيمن المباني الهيكلية (الخرسانية) على هذه الفئة 74% من المساحة العمرانية (7, 338 فدانًا)، وتتركز في التوسعات الشمالية الحديثة المجاورة لجامعة المنيا، ويعكس الانتشار الواسع لهذا النمط - القائم على الأعمدة الخرسانية والأسقف المسلحة - توجهًا نحو العمران الحديث، مدعومًا بسياسات التطوير الحضري وارتفاع القدرة الاستثمارية للسكان.

■ **الفئة الثالثة (أكثر من خمسة أدوار):** تشمل هذه الفئة المباني المرتفعة التي تتجاوز خمسة طوابق، بعدد 3159 مبنى فقط، وتحتل حوالي 195.5 فدانًا. على الرغم من أن هذه الفئة تمثل 21% من إجمالي المباني، إلا أن توزيعها يعكس استجابة لمتطلبات الكثافة السكانية والنمو الرأسي في المناطق الحضرية الحديثة، وهو مؤشر على وجود مناطق ذات كثافة سكنية عالية، غالبًا في الأحياء التجارية أو المناطق المركزية للمدينة والقريبة من المحاور الخدمية، حيث يُلجأ إلى التمدد الرأسي كحلٍ تعويضي عن ضيق المساحات الأفقية، مع التركيز على الوحدات السكنية متعددة الطوابق التي تستجيب لاحتياجات الطبقات متوسطة الدخل. وتمثل المباني الشاهقة (7 طوابق فأكثر)، فتمثل 3% فقط من إجمالي المباني، وتقتصر توزيعها بشكل أساسي على النواة التجارية التاريخية وامتدادات طريق الكورنيش، ويُعزى قلة هذه الفئة إلى حداثة تبني نمط الأبراج السكنية والتجارية في المدينة، والتي تُعد استجابةً جزئيةً للضغوط العقارية في المناطق

المركزية، لكنها تواجه صعوبة في الإشغال الكامل، نظرًا لارتفاع تكاليف تلك الوحدات، ما يجعلها خارج نطاق القدرة الشرائية لشريحة كبيرة من السكان. ويعكس التحليل العمراني لمدينة المنيا وجود نمط سكني يغلب عليه البناء متوسط الارتفاع، مع محدودية في التوسع الرأسي. وعلى الرغم من التوسع الأفقي الواضح، فإن الاستغلال المساحي قد يكون بحاجة إلى إعادة توجيه نحو زيادة الكثافة البنائية في المناطق الحضرية المركزية. وتشير البيانات إلى إمكانية تحسين التخطيط الحضري للمدينة من خلال سياسات أكثر دعمًا للتوسع الرأسي، بما يساهم في تحقيق تنمية عمرانية متوازنة تلبي احتياجات السكان المتزايدة.

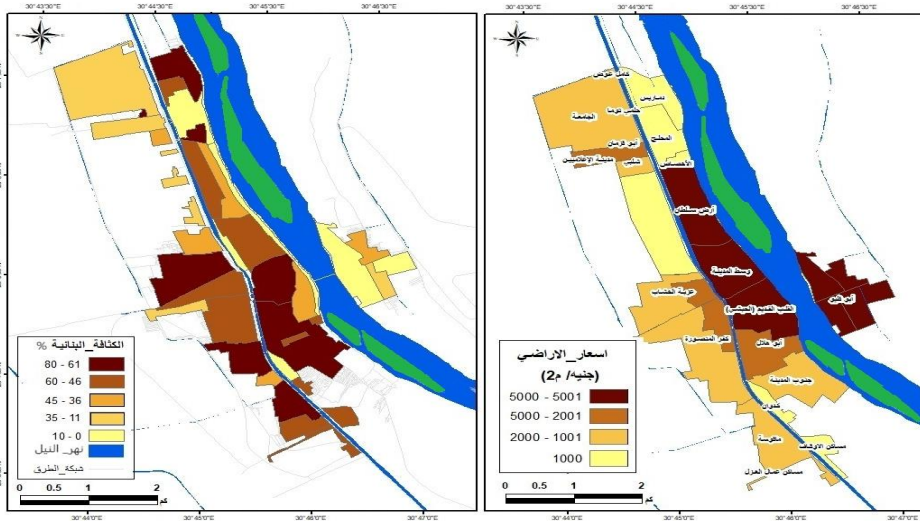
ثانيًا: الكثافة البنائية ومؤشر أسعار الأراضي بمدينة المنيا ٢٠٢٤

تُعد الكثافة البنائية وقيمة الأرض من المفاهيم الأساسية في دراسات الجغرافيا العمرانية، حيث ترتبط ارتباطًا وثيقًا بالتخطيط الحضري والنمو العمراني والتحول الاقتصادي-الاجتماعية في المدن. تُعرف الكثافة البنائية بأنها نسبة المساحة المبنية إلى المساحة الكلية للأرض، في حين تشير قيمة الأرض إلى قيمتها السوقية أو الاقتصادية في موقع معين، وتتناقص عادة مع الابتعاد عن المركز الحضري. تتفاعل هاتان الظاهرتان مع عوامل متعددة مثل الموقع، البنية التحتية، السياسات التخطيطية، والطلب على الاستخدامات الحضرية (Bertaud, 2018).

تم قياس الكثافة البنائية باستخدام مؤشرات مختلفة، مثل نسبة البناء (Building Ratio) التي تعكس نسبة المساحة المشغولة بالمباني مقارنة بإجمالي مساحة الأرض، بالإضافة إلى مؤشر عدد الطوابق، حيث تزداد الكثافة مع زيادة ارتفاع المباني. تختلف الكثافة البنائية وفقًا للعديد من العوامل، أبرزها الموقع والحيز الجغرافي. تميل المناطق المركزية إلى ارتفاع الكثافة البنائية بسبب ندرة الأراضي وارتفاع قيمتها، ما يؤدي إلى زيادة المنافسة على الأراضي وارتفاع أسعارها، خاصة في المناطق ذات الخدمات المتكاملة (Alonso, 1964) في المناطق ذات الكثافة البنائية العالية، يرتفع

الطلب على الأراضي ويزداد العائد الاستثماري، مما يدفع المطورين العقاريين لدفع أسعار أعلى. بينما في المناطق ذات الكثافة المنخفضة، تكون الأسعار أقل بسبب الاستغلال العمراني المحدود. إن دراسة العلاقة بين الكثافة البنائية وقيمة الأرض تساعد في فهم التفاعل بين التوسع العمراني وقيم الأراضي، مما يساهم في توجيه السياسات التخطيطية وتوجيه المستثمرين إلى المناطق ذات العائد الاستثماري المرتفع، وبالتالي دعم التنمية العمرانية المتوازنة والمستدامة، ويمكن تصنيف المناطق إلى الفئات التالية حسب الكثافة البنائية وأسعار الأراضي في مدينة المنيا كالآتي:

■ **الفئة الأولى مناطق الكثافة البنائية العالية :** وتتوزع هذه المناطق حضرية ذات استخدام مكثف للأراضي، غالبًا في قلب المدينة، في المناطق الحضرية المركزية مثل وسط مدينة المنيا والمناطق القريبة من النهر وتصل إلى أكثر من ٦٠%، ويرجع ارتفاع قيمتها إلى قربها من الخدمات الأساسية، والمرافق العامة، والمراكز التجارية، والمرافق الحيوية، وتحتاج تلك المناطق إلى استراتيجيات تنمية مستدامة للحفاظ على التوازن بين الطلب المتزايد والقدرة الاستيعابية للبنية التحتية.



المصدر: إعداد الباحثين اعتماداً على الخريطة الرقمية مدينة المنيا، هيئة التخطيط العمراني عام ٢٠٢٤.

شكل (٨) الكثافة البنائية ومؤشر أسعار الأراضي بمدينة المنيا ٢٠٢٤

■ **الفئة الثانية مناطق كثافة بنائية المتوسطة:** وهى مناطق انتقالية بين المناطق الحضرية المكتظة والمناطق الريفية، حيث تبدأ الأسعار والكثافة في الانخفاض تدريجياً، كما تشمل المناطق السكنية الحديثة التي لم تصل بعد إلى مستوى التطوير الكامل، مثل أطراف المدينة أو المناطق القريبة من الطرق الرئيسية، وتصل بها الكثافة من (٥٠ - ٣٠%) وهى مناطق ذات التأثير المباشر للطلب العقاري والتوسع الحضري التدريجي، مع توفر بعض الخدمات والمرافق، وتظهر هنا الحاجة الى ضرورة التخطيط لامدادها بالمرافق الأساسية وتحسين شبكات الطرق لتعزيز قيمة هذه المناطق وجذب مزيد من الاستثمارات.

■ **الفئة الثالثة مناطق الكثافة العمرانية المنخفضة :** وتمتد بالمناطق العشوائية أو غير مطورة بشكل كامل ذات قيم عقارية متدنية، وتقع بالمناطق المركزية وعلى أطراف مدينة المنيا بعيداً عن المحاور الرئيسية، وتصل نسبة الكثافة الى اقل من ١٠%، وتتميز بضعف البنية التحتية، وبعدها عن مناطق الخدمات، وسيطرة الأنشطة الزراعية، ويمكن أن تكون مناطق مستقبلية للتوسع العمراني المخطط، ويجب وضع استراتيجيات استثمارية مستدامة لتطويرها تدريجياً.

■ **الفئة الرابعة مناطق ذات كثافة منخفضة وقيمة عقارية مرتفعة:** وتظهر الخريطة توزيع هذه المناطق فى الأراضي الواقعة على المجري المائي مباشرة تجذب الأنشطة التجارية والترفيهية والسياحية عالية المستوى كالفنادق والكافتریات وبعض الإستعمالات الهامة، وتعاني منطقة الواجهة المائية من نقص في الضوابط والاشتراطات التخطيطية التي تنظم عمليات البناء والتطوير، مما يؤدي إلى استخدامات غير متجانسة تحد من الاستفادة المثلى من الموقع، ومثال على ذلك وجود محلج القطن على الواجهة النيلية رغم قيمتها الاقتصادية العالية.

ثالثاً : الكثافة السكانية بمدينة المنيا

تُعَدّ البيانات السكانية من الركائز الأساسية في الدراسات العمرانية، إذ تساهم في فهم أنماط النمو السكاني وتوزيع السكان، مما يساعد في وضع خطط تنموية قائمة على أسس علمية، وفي مدينة المنيا، تُعكس أهمية هذه البيانات بوضوح في تحليل العلاقة بين حجم الأسر والوحدات السكنية، حيث تؤثر العوامل الديموغرافية على الطلب على الإسكان وتوزيع الخدمات الحضرية.

وقد تم تقدير السكان بحوالي ٢٤٤١٠١ ألف نسمة عام م٢٠١٧ وتم تقديره بحوالي ٢٩١٧٦٦ نسمة لعام ٢٠٢٢م) ورغم أن الإحصاءات الرسمية تشير إلى وجود فائض عددي في الوحدات السكنية مقارنة بعدد الأسر، فقد بلغ عدد الأسر ٧٨,٩١٨ أسرة بمتوسط ٣,٧ فرد للأسرة، مقابل ٩٢,١٠٧ وحدة سكنية، منها ٢١,٩٦١ وحدة مغلقة و٢٨,١٥٣ وحدة خالية. إلا أن الدراسات الميدانية للمدينة تكشف عن مشكلات نوعية تتعلق بتوزيع المساكن وكفاءتها، حيث يعاني نحو ٩% من الأسر من سكن غير ملائم، مما يؤدي إلى تفاقم أزمة السكن رغم التوافر العددي للوحدات. بناءً على ذلك، يُعد تحليل البيانات السكانية ضرورة أساسية لضمان تحقيق تنمية حضرية متوازنة، حيث يساعد في توجيه سياسات الإسكان، وتوزيع الخدمات، وتحسين جودة الحياة الحضرية في مدينة المنيا، بما يتماشى مع متطلبات النمو السكاني والاحتياجات العمرانية المستقبلية.

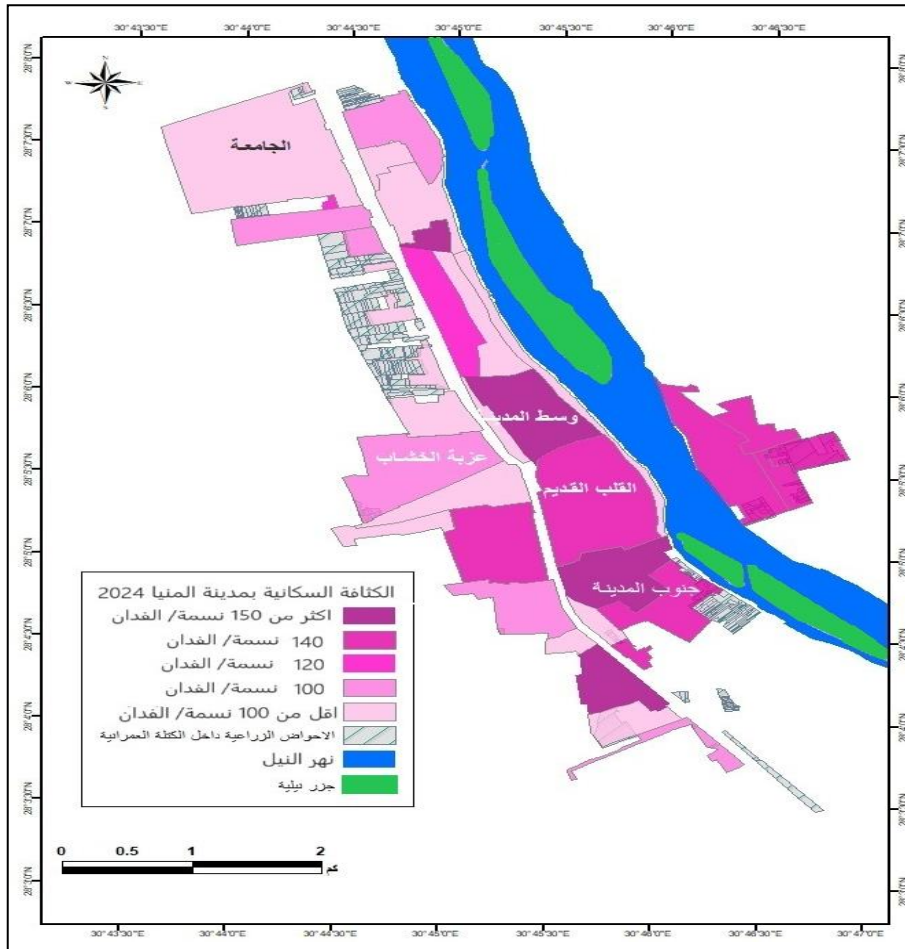
وتعرض الخريطة (٦) توزيع الكثافة السكانية في مدينة المنيا لعام ٢٠٢٤ من خلال تقسيمها إلى عدة فئات، تعكس مدى تركيز السكان في مختلف مناطق المدينة.

• مناطق ذات كثافة سكانية مرتفعة (أكثر من ١٥٠ نسمة/ فدان): وتتركز في

المناطق المركزية مثل وسط المدينة والقلب القديم، ويرجع ذلك إلى الطابع العمراني الكثيف، حيث تسود المباني متعددة الطوابق، والاستخدام المكثف للأراضي في الأنشطة السكنية والتجارية، وهذه المناطق عادة ما تعاني من مشكلات مثل الضغط على الخدمات والبنية التحتية، وازدحام الشوارع، وندرة المساحات المفتوحة.

ديناميكيات النمو العمراني والتنمية المستدامة في مدينة المنيا: دراسة تطبيقية

- مناطق ذات كثافة سكانية متوسطة (١٠٠-١٥٠ نسمة/ فدان): وتشمل أجزاءً من المناطق السكنية المتصلة بالمركز مثل جنوب المدينة وغرب المدينة، وتتميز هذه المناطق بمزيج من المباني السكنية المتوسطة الكثافة والمناطق التجارية، وغالبًا ما تكون مناطق توسع سكاني تتطور بسرعة مع الزمن.



المصدر: إعداد الباحثين اعتماداً على الخريطة الرقمية لمدينة المنيا، هيئة التخطيط العمراني عام ٢٠٢٤.

شكل (٦) توزيع الكثافة السكانية بمدينة المنيا

- مناطق ذات كثافة سكانية منخفضة (أقل من ١٠٠ نسمة/ فدان): وتقع في المناطق الطرفية، خصوصاً المناطق الجنوبية والضواحي القريبة من الامتدادات الزراعية، وتتميز بوجود أراضٍ واسعة زراعية وغير مستغلة بالكامل، أو بمبانٍ ذات

طوابق منخفضة ومساحات مفتوحة، وهذه المناطق مرشحة لاستيعاب التوسع العمراني المستقبلي، مما يستوجب تخطيطاً متوازناً لضمان توفير البنية التحتية والخدمات اللازمة.

• وتظهر بعض الأراضي الزراعية داخل الكتلة العمرانية، مما يشير إلى التحول المستقبلي نحو الاستخدامات السكنية، وهو ما يستوجب سياسات متوازنة للحفاظ على النشاط الزراعي مع استيعاب النمو الحضري.

ويعكس الجدول (٤) تطور المؤشرات السكنية بمدينة المنيا عبر الفترات الزمنية (٢٠٠٦-٢٠٢٢)، مما يوفر نظرة تحليلية على العلاقة بين عدد الأسر وتوافر الوحدات السكنية المشغولة والخالية، إضافة إلى التغيرات في الرصيد السكاني الإجمالي. وقد شهد عدد الأسر ارتفاعاً ملحوظاً، حيث ارتفع من 58,808 أسرة عام ٢٠٠٦ إلى 78,918 أسرة عام ٢٠٢٢، بمعدل زيادة قدره 34.2% خلال ١٦ عاماً. وتعكس هذه الزيادة النمو السكاني في المدينة، والذي يشكل ضغطاً متزايداً على قطاع الإسكان والخدمات الحضرية.

جدول (٤) عدد الأسر والرصيد السكني في وحدات الإسكان لمدينة المنيا

خلال الفترة (٢٠٠٦-٢٠٢٢)

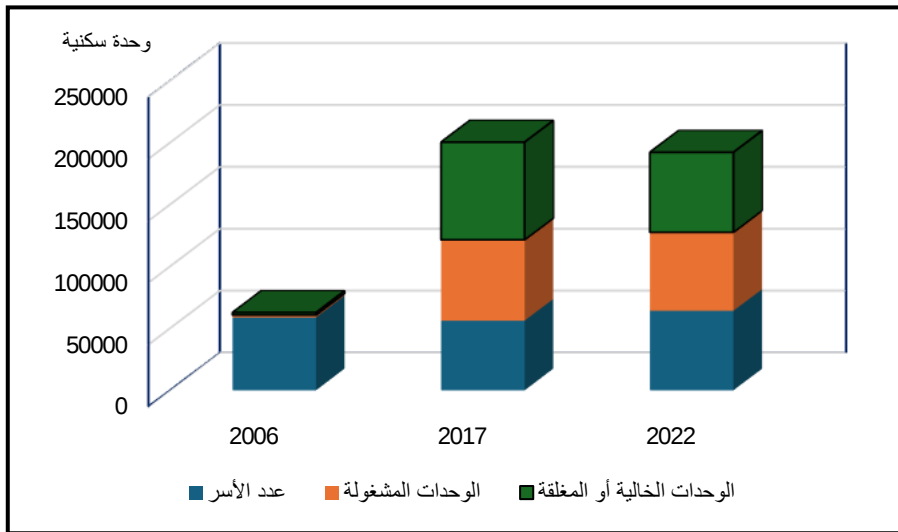
السنة	عدد الأسر	الوحدات المشغولة	الوحدات الخالية أو المغلقة	الرصيد السكني وحدة سكنية
2006	58808	56246	64190	88341
2017	65357	63519	52549	89793
2022	78918	64603	55009	92107

المصدر/ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، ٢٠٢٢/٢٠٠٦، هيئة التخطيط العمراني ٢٠٢٤.

كما شهد إجمالي الوحدات السكنية نمواً طفيفاً من 88,341 وحدة عام ٢٠٠٦ إلى 92,107 وحدة عام ٢٠٢٢، أي بزيادة 4.3%، وهو معدل أقل من الزيادة في عدد الأسر. يعكس هذا التفاوت محدودية التوسع العمراني مقارنة بتزايد السكان، مما قد يؤدي إلى تفاقم الضغط على البنية التحتية والخدمات العامة.

ديناميكيات النمو العمراني والتنمية المستدامة في مدينة المنيا: دراسة تطبيقية

وقد ارتفعت الوحدات المشغولة من 56,246 وحدة في ٢٠٠٦ إلى 64,603 وحدة في ٢٠٢٢، مما يشير إلى زيادة الطلب على السكن نتيجة للنمو السكاني. ومع ذلك، فإن نسبة الزيادة في الوحدات المشغولة (١٤,٩%) تظل أقل من نسبة نمو الأسر، مما يشير إلى تحديات في تلبية احتياجات السكان من الوحدات السكنية المناسبة.



المصدر/ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، ٢٠٢٢/٢٠٠٦، هيئة التخطيط العمراني ٢٠٢٤.

شكل (٧) عدد الأسر والرصيد السكني في وحدات الإسكان لمدينة المنيا

بينما سجلت عدد الوحدات السكنية الخالية أو المغلقة انخفاضاً من 64,190 وحدة في ٢٠٠٦ إلى 55,009 وحدة في ٢٠٢٢، ما يمثل تراجعاً بنسبة 14.3% ورغم هذا الانخفاض، لا يزال هناك عدد كبير من الوحدات غير المستغلة، مما يشير إلى اختلال في توزيع الإسكان، حيث لا تتناسب بعض الوحدات مع احتياجات الأسر من حيث الموقع أو التكلفة أو الجودة السكنية.

المحور الثالث: تحديات التنمية الحضرية واستراتيجيتها في مدينة المنيا ٢٠٢٤

أولاً : المناطق المتدهورة والعشوائية والمخططة بمدينة المنيا

تشكّل الأنماط العمرانية لمدينة المنيا عبر تفاعل ديناميكي بين الخصائص المورفولوجية لل عمران والطبقات الاجتماعية-الاقتصادية للسكان، حيث تُحدّد هذه الأنماط بناءً على معايير متعددة تشمل: النسيج العمراني (كثافة البناء، وتوزيع الفراغات، وأنماط الحركة)، والخصائص البنائية (مواد الإنشاء، والارتفاعات)، والمحددات الاجتماعية (النمط الريفي/الحضري، والقدرة الشرائية).

تشهد مدينة المنيا ظاهرة التوسع العشوائي المتزايد، والتي تعكس أنماط النمو غير المخطط لل عمران، نتيجة لمجموعة من العوامل الاجتماعية والاقتصادية. ووفقاً لتصنيف صندوق تطوير العشوائيات، تضم المدينة سبع مناطق عشوائية، تتركز غالبيتها في النواة التاريخية للمدينة، بإجمالي مساحة تبلغ 819.6 فدناً.

جدول (٥) المناطق العشوائية وغير المخططة لمدينة المنيا ٢٠٢٤

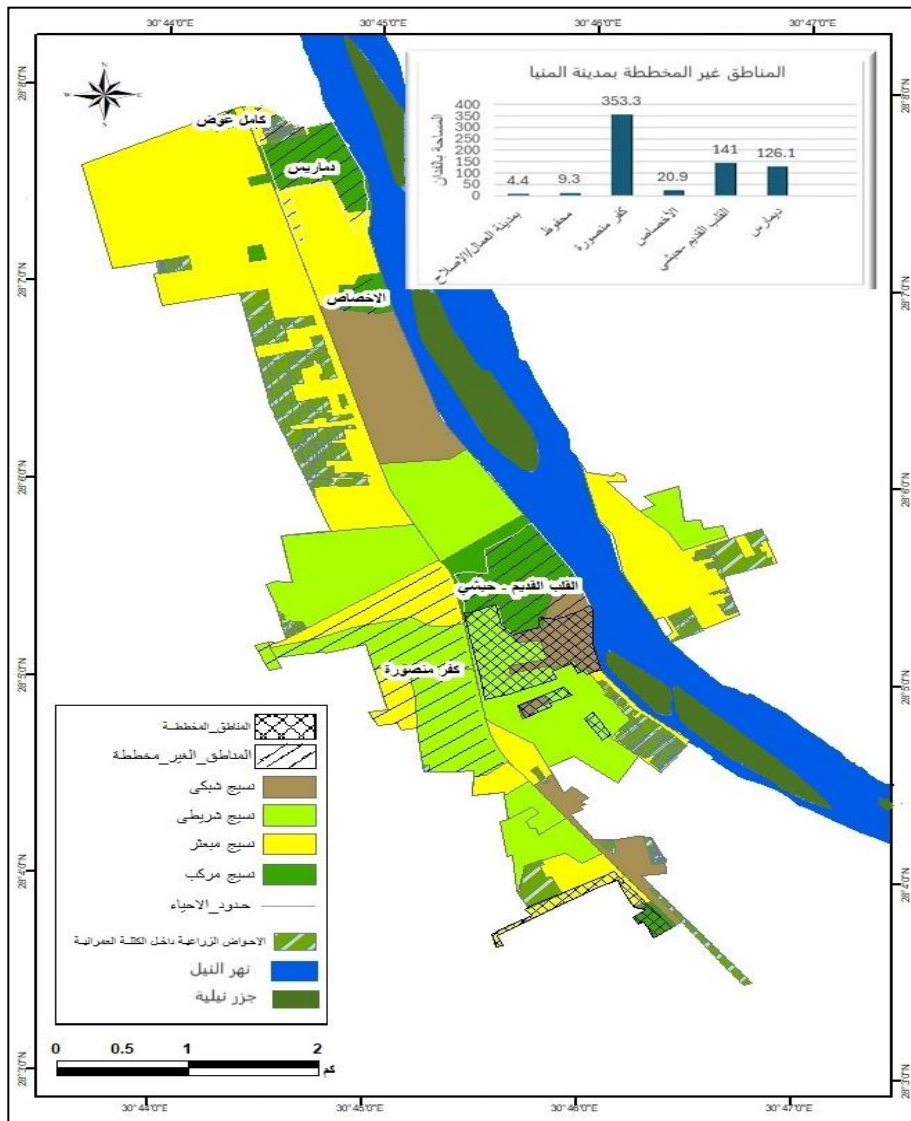
التصنيف	المنطقة	المساحة بالفدان
مناطق متدهورة	القلب القديم - حبشي	141.0
	دماريس	126.1
مناطق غير مخططة	كفر منصوره	353.3
	الأخصاص	20.9
مناطق تم تطويرها	مدينة العمال	34.2
	أبو هلال	134.8
	عشش محفوظ	9.3
الإجمالي		819.6

المصدر/ إعداد الباحثين اعتماداً على وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المنيا

يهدف هذا التحليل إلى تصنيف هذه المناطق بناءً على نسيجها العمراني، وتحديد مدى انتشارها، وربطها بالبنية التحتية والأنماط السكانية في المدينة. كما يبرز الشكل (٩) توزيع المناطق ذات النسيج المختلط، التي تحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة، ما يعكس نموًا غير منظم داخل الحدود الرسمية للمدينة (UN-Habitat, 2020; Bayat & Denis, 2021) وقد تم تصنيف هذه المناطق إلى ثلاث فئات رئيسية على النحو التالي:

١- **المناطق المتدهورة:** تعد هذه الفئة جزءًا من النواة التاريخية للمدينة، حيث تمثل مرحلة مبكرة من نشأتها العمرانية. تبلغ المساحة الإجمالية لهذه المناطق ٢٦٧,١ فدانًا، وهي مصنفة كمناطق متدهورة وفقًا لصندوق تطوير العشوائيات. تتميز هذه المناطق بنسيجها الذي يجمع بين انتظام البلوكات السكنية نتيجة لتنظيم الطرق المحيطة بها، إلى جانب الحارات والشوارع الضيقة والمتعرجة التي تميز النسيج المركب. تمثل هذه المناطق المرحلة الأولى من نمو المدينة (النواة الريفية الرئيسية)، حيث يحتفظ الطابع الريفي بنسيج شوارع ضيق ومتعرج، مما يؤدي إلى ارتفاع الكثافة البنائية نتيجة تقارب المباني. تتراوح الكثافة السكانية إلى حوالي ٢٠٠ شخص/فدان، بينما تمثل الطرق حوالي ٢٠% من إجمالي المساحة، حيث تتراوح عروض الشوارع بين ٤ إلى ٦ متر. ومعظم المباني ذات هيكل حوائط حاملة بارتراف يتراوح بين دور أو دورين.

على الرغم من القيمة التراثية للنسيج العمراني التقليدي، تواجه هذه المناطق تحديات كبيرة تتمثل في ضعف البنية التحتية، خاصة شبكة الصرف الصحي. تستدعي هذه التحديات تنفيذ برامج إحلال وتجديد مرحلية لتحسين البنية التحتية دون التأثير على الهوية المعمارية الأصيلة. كما يجب تحسين الخدمات الأساسية لتلبية متطلبات الحياة المعاصرة، لضمان تحقيق التوازن بين الحفاظ على الموروث العمراني وتعزيز جودة الحياة لسكان المنطقة.



المصدر: إعداد الباحثين اعتماداً على الخريطة الرقمية مدينة المنيا، هيئة التخطيط العمراني عام ٢٠٢٤.

شكل (٩) توزيع المناطق المخططة وغير المخططة مع نسيج العمران لمدينة المنيا ٢٠٢٤

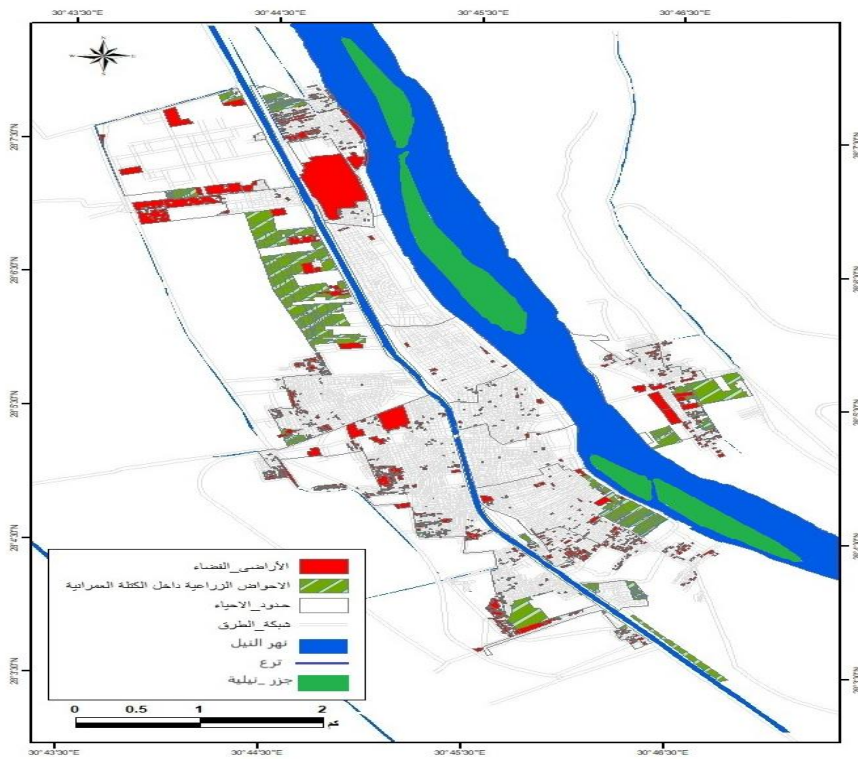
٢- المناطق غير المخططة: تضم المدينة، وفقاً لتصنيف صندوق تطوير العشوائيات، منطقتين غير مخطّتين هما: كفر منصور والأخصاص. تتميز هاتان المنطقتان بمزيج من الأنسجة العمرانية، حيث تتجاور مناطق حديثة نسبياً مع أخرى قديمة

وغير مخططة. وتنتشر هذه المناطق بشكل متفرق بين الأبنية المخططة، مما يؤدي إلى تحديات في توفير الخدمات الأساسية مثل الطرق والكهرباء. تعاني المناطق ذات النسيج المختلط من ضغط عمراني كبير بسبب غياب التخطيط الواضح (منصور، ٢٠٢٠). تبلغ المساحة الإجمالية لهذه المناطق ٣٧٤,١ فداناً، وتتمتع بوجود شبكة طرق منتظمة ومتوافقة مع حدود الأحواض الزراعية. نظراً لحدثة هذه المناطق، فإن حالتها العمرانية جيدة نسبياً، ما يوفر إمكانيات لتكثيف السكان بشكل رأسي وأفقي على الأراضي الفضاء المتاحة. ومع ذلك، فإن هذه المناطق تفتقر لبعض الخدمات العامة، مما يستدعي تدخلات تطويرية لتحسين بنيتها التحتية وتعزيز مستوى الخدمات بما يتماشى مع الرؤية التنموية للمدينة.

٣- **مناطق إعادة التخطيط:** تضم فئة مناطق إعادة التخطيط ثلاث مناطق تم تطويرها من خلال عمليات إعادة التخطيط، وهي: مدينة العمال، منطقة أبو هلال، ومنطقة "عش محفوز" التي تم تحويلها إلى "روضة محفوز" في ديسمبر ٢٠٢١ م. تم إنشاء ٨١٤ وحدة سكنية على مساحة ٣,٦ فدان لتستوعب حوالي ٤,٤٥٠ نسمة. كما تم تطوير منطقة "مدينة العمال"، حيث تم إنشاء ٢١٨ وحدة سكنية على مساحة ٤,٤ فدان لتوفير سكن لحوالي ٢,٠٧٠ نسمة (صندوق تطوير العشوائيات، ٢٠٢٤). تبلغ المساحة الإجمالية لهذه المناطق المطورة ١٧٨,٣ فداناً. كانت هذه المناطق سابقاً ضمن المناطق العشوائية، وتم إعداد المخططات التفصيلية لمنطقة ماقوسة، حيث تم تنفيذ عدة مشروعات إسكانية، منها مشروع الإسكان الاستثماري في ٢٠١٧ الذي تضمن ٤٨٤ وحدة سكنية، ومشروع إسكان الشباب في ٢٠١٨ الذي شمل ١,٠٦٨ وحدة سكنية، بهدف توفير وحدات سكنية ملائمة لدعم النمو السكاني وتحقيق التنمية المستدامة.

ثانياً: الأراضي الفضاء بمدينة المنيا ٢٠٢٤

تتمتع المدينة بمناطق ذات قدرة استيعابية عالية لوحدات الإسكان، حيث تتوفر أراضٍ فضاء قابلة للتنمية تبلغ مساحتها حوالي ٢٤٨,٨ فدان، وهي تشكل حوالي ٨,٠٦% من إجمالي المساحة الكلية للمدينة. وتعد هذه المساحة كبيرة بما يكفي لإنشاء وحدات سكنية تلبي احتياجات السكان الاجتماعية والاقتصادية، كما هو موضح في الشكل (١٠).



المصدر: إعداد الباحثين اعتماداً على الخريطة الرقمية مدينة المنيا، هيئة التخطيط العمراني عام ٢٠٢٤.

شكل (١٠) توزيع أراضي الفضاء لمدينة المنيا ٢٠٢٤

وتتيح هذه المساحات إمكانات واسعة للتخطيط المستدام، إذ يمكن استغلالها في استقطاب المشروعات التي تتماشى مع الرؤية العمرانية للمدينة، مما يسهم في تحقيق التنمية المتوازنة. كما يمكن توظيف هذه الأراضي كمناطق استيعاب عمراني

مستقبلي للحد من الامتداد العشوائي، إذا يمكن استغلال هذه المساحة لتشييد نحو ٧٠٠٠ وحدة سكنية، مما يساهم بشكل كبير في زيادة الرصيد السكني في المدينة. فضلاً عن دورها في تخفيف الكثافات السكانية وتحقيق توزيع أكثر توازناً للأنشطة الحضرية. وتتركز هذه الأراضي غير المستغلة في مواقع مختلفة على امتداد المدينة، ما يعزز من فرص التخطيط العمراني الفاعل (Smith, 2020; UN-Habitat, 2021).

ثالثاً : التحليل الرباعي (SWOT Analysis) لعمران مدينة المنيا ٢٠٢٤م

■ نقاط القوة (Strengths)

- ١- خطط تطوير المناطق العشوائية: العمل على تطوير ٣ مناطق عشوائية، مع إمكانية تحسين منطقتين غير مخططين ومنطقتين متدهورتين بأساليب ملائمة.
- ٢- البنية التحتية الأساسية: إمداد معظم وحدات المدينة بشبكات المياه والكهرباء، مما يعزز الاستدامة العمرانية.
- ٣- حالة إنشائية جيدة: معظم مناطق الإسكان تتمتع بهيكل إنشائي متماسك يضمن الاستدامة السكنية.
- ٤- تتميز المنطقة بتنوع وثراء في الإمكانات الطبيعية والسياحية، مما يتيح فرصاً كبيرة لتحقيق تأثير إيجابي على التنمية العمرانية، من خلال استغلال هذه الموارد في تعزيز النمو المستدام وتطوير البنية التحتية.
- ٥- القيمة الاقتصادية والمكانية لبعض المناطق: وجود مواقع بارزة مثل المتحف، المنتجع السياحي، المنطقة السياحية في الظهير الصحراوي، ومبنى الإذاعة والتلفزيون.
- ٦- قوة الاتصال والتنقل داخل المدينة: بنية طرق جيدة تتيح الوصول الفعال للخدمات والاستعمالات المختلفة.
- ٧- تكامل الأنشطة الحضرية: تناسب الاستخدامات الحضرية مع القيمة الاقتصادية للأرض، مما يعزز كفاءة استغلال الموارد.

■ نقاط الضعف (Weaknesses)

- ١- الاستخدام غير الأمثل للأراضي الاقتصادية: وجود محالج القطن على الواجهة النيلية رغم قيمتها الاقتصادية العالية.
- ٢- الإهمال البيئي في المناطق السياحية: عدم استغلال الموارد السياحية بل وإلحاق الضرر بها من خلال إلقاء المخلفات والبناء العشوائي (مثل الأبراج السكنية في أبو فليو).
- ٣- التلوث البيئي في العشوائيات: تفاقم تلوث الهواء بسبب الكثافة العمرانية والسكانية المرتفعة.
- ٤- التآكل التدريجي للأراضي الزراعية: استمرار البناء العشوائي، خاصة في الجنوب والغرب، وفي قرية أبو فليو شرق النيل، مما يقلل من الرقعة الزراعية ويؤثر على الإنتاجية الزراعية.

■ الفرص (Opportunities)

- ١- الأراضي الفضاء غير المستغلة: توفر مساحة ٢٤٨,٨ فدان، مما يتيح فرصاً للتوسع العمراني المخطط.
- ٢- إمكانية إعادة تأهيل المتخللات العمرانية: وجود فراغات داخل الكتلة السكنية يمكن استغلالها لإنشاء وحدات إسكان جديدة.
- ٣- من المتوقع أن تسهم مشروعات استصلاح الأراضي في منطقة غرب المنيا ١ بمساحة ٢٢٠ ألف فدان، ومنطقة غرب المنيا ٢ بمساحة ١٥٠ ألف فدان، ومنطقة غرب المنيا (المخصصة لوزارة الكهرباء) بمساحة ٢٥٠ ألف فدان، في دعم الصناعات المرتبطة بالإنتاج الزراعي وتعزيز التنمية الاقتصادية في المنطقة.
- ٤- توظيف الموارد السياحية لتعزيز التنمية: الاستفادة من التشكيلات الصخرية ومغارات الجبل وتحويلها إلى مزارات سياحية جديدة.

- ٥- تنشيط الاستثمار في المسطحات النيلية: استغلال الواجهة النيلية في مشروعات استثمارية لرفع قيمة الأرض اقتصاديًا.
- ٦- تطوير المناطق المتدهورة كمراكز استثمارية: تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص للاستفادة من المناطق الواقعة على شبكة الطرق الرئيسية.
- ٧- التوسع في السياحة البيئية والاستجمامية إلى جانب السياحة الثقافية المرتبطة بالآثار، مما يعزز دور السياحة كمحرك رئيسي للتنمية.
- ٨- دعم الإسكان من خلال التقسيمات المعتمدة وذلك بوجود ١٧ منطقة تقسيم معتمدة تدعم التوسع في مشاريع الإسكان.
- ٩- تعزيز التنمية السياحية في الظهير الصحراوي: دعم مشروعات التنمية السياحية المستدامة في الظهير الصحراوي لتعزيز التنوع الاقتصادي.

■ التهديدات (Threats)

- ١- استمرار التنمية العمرانية على الأراضي الزراعية: التوسع غير المخطط في المناطق الزراعية ذات القيمة الاقتصادية والبيئية العالية.
- ٢- الزحف العمراني العشوائي: تمدد البناء غير المخطط خاصة في الغرب والضفة الشرقية من النيل، مما يؤدي إلى تآكل الأراضي الزراعية ويهدد تحقيق الرؤية التنموية للمدينة.
- ٣- عدم استدامة الموارد البيئية: التأثيرات السلبية للنمو العشوائي على البيئة، مثل استنزاف الأراضي الخصبة وزيادة التلوث البصري والهوائي..

النتائج

- ١- أظهرت الدراسة أن العوامل البشرية من شبكات النقل والبنية التحتية، تؤثر بشكل كبير على توزيع الأنشطة العمرانية، حيث تركزت المحالّ بالقرب من الطرق الرئيسية. ولوحظ نمو عمراني سريع وغير منتظم نتيجة التوسع العشوائي وضعف الرقابة التخطيطية بالمدينة.
- ٢- تحتوي المدينة على مساحات غير مستغلة تبلغ ٢٤٨,٨ فدانًا، تمثل ٨,٠٦% من المساحة الكلية، مما يشكل فرصة استراتيجية لتنفيذ مشروعات تنموية تدعم الرؤية العمرانية المستقبلية. تُعد هذه الأراضي مناطق استيعاب عمراني مستقبلي.
- ٣- تم اقتراح إنشاء تجمع شمالي غربي كنقطة انطلاق لتحقيق الاستراتيجية القريبة وتوفير بيئة مناسبة للنمو العمراني. كما تم التأكيد على ضرورة تهيئة الامتداد العمراني للتجمعات الريفية الصغيرة غربًا، مع الحد من النمو شرقًا في مدن جديدة كبرى، بما يتماشى مع التوسع الزراعي المحدود ويقلل من المخاطر البيئية.
- ٤- لعبت جامعة المنيا دورًا محوريًا في تحفيز النمو العمراني والاقتصادي، حيث أسهمت في جذب الطلاب وتحفيز الأنشطة التجارية والخدمية. هذا الزخم السكاني والاقتصادي ساعد في تحسين البنية التحتية وتعزيز التكامل بين النشاط الأكاديمي والعمراني في المدينة.
- ٥- كشفت الدراسة عن غياب التخطيط المتكامل في بعض المناطق، مما أدى إلى نقص في الخدمات الأساسية مثل مياه الشرب والصرف الصحي، ما أثر على جودة الحياة في هذه المناطق
- ٦- هناك تفاوت ملحوظ في الكثافة السكانية بين المناطق المختلفة. حيث تتركز الكثافة العالية على طول النهر، بينما تعاني المناطق الداخلية من انخفاض الكثافة بسبب قلة الخدمات المقدمة، مما يعكس الحاجة إلى تحسين توزيع الخدمات بشكل متوازن.

٧- أظهرت الدراسة أهمية تنفيذ محاور طرق جديدة ومحدودة لدعم التنمية العمرانية وتعزيز الروابط الاقتصادية بين الإقليم والأقاليم المجاورة، مثل البحر الأحمر والواحات والإسكندرية، مما يعزز التكامل الإقليمي ويسهم في تقوية الروابط التجارية.

٨- أدى الامتداد العمراني غير المنظم إلى التعدي على الأراضي الزراعية، مما أسهم في تقليص المساحات الخضراء وزيادة الضغط على الموارد الطبيعية. كما ظهرت مشكلات بيئية متزايدة، مثل تلوث المياه بسبب غياب أنظمة صرف صحي ملائمة، والتأثيرات السلبية للنفايات الصلبة.

■ استنادًا إلى تحليل الأنماط العمرانية والنسيج الحضري لمدينة المنيا، يمكن استخلاص مجموعة من التوصيات الاستراتيجية لتعزيز التنمية الحضرية المتوازنة، وذلك على النحو التالي:

توصيات الدراسة

- ضرورة استخدام نماذج مبتكرة للتطوير الحضري، مثل دمج البنية التحتية الخضراء والاقتصاد الدائري، بهدف تحسين البيئة الحضرية وزيادة الاستدامة. يجب تنفيذ برامج تدريجية لإعادة تأهيل العشوائيات.

- تعزيز استغلال الأراضي الفضاء من خلال برامج تنموية شاملة تجمع بين الإسكان الاقتصادي والمشروعات الاستثمارية، مما يساهم في تحسين نوعية الحياة ودعم النمو الاقتصادي.

- التأكيد على ضرورة تعظيم الاستفادة من التجمعات العمرانية الحالية من خلال تحسين بيئتها ذاتيًا. يتطلب ذلك رفع كفاءة الاستخدامات العمرانية بما يتماشى مع الإمكانيات الخدمية المتاحة، مما يساهم في تعزيز الاستدامة ويحد من انتشار العشوائيات.

- استغلال الميزة النيلية بشكل مستدام: تطوير مشاريع تنموية على الواجهة النيلية

الممتد لأكثر من ١٣٥ كم 2 بما يعزز من القيمة الاقتصادية والسياحية للمدينة، ويعزز الجذب السياحي والفرص الاستثمارية.

– إدراج سياسات التنمية البيئية ضمن التخطيط العمراني للحفاظ على التوازن بين التوسع العمراني وحماية الموارد البيئية والزراعية.

– تصميم تقسيمات الأراضي بما يتناسب مع احتياجات السكن المختلفة، مع ضمان توسع عمراني يشمل أنماط إسكان مرنة، بما في ذلك الإسكان لذوي الدخل المحدود والمشروعات الاستثمارية الكبرى.

– تعزيز النمط الشريطي الموجه القائم على المحاور الرئيسية مثل طريق الكورنيش والنيل، مما يعزز التكامل بين الاستخدامات المختلفة ويوفر بنية تحتية فعالة.

– توجيه التنمية في المناطق ذات القدرة الاستيعابية للبنية التحتية نحو التطوير الرأسي لتعظيم الاستفادة من الأراضي مرتفعة القيمة، مع التركيز على وسط المدينة والأحياء الحديثة.

– في إطار تحقيق أهداف التنمية المستدامة، يتمثل أحد الجوانب الأساسية في تحسين نوعية المياه من خلال الحد من مصادر التلوث بالمدينة، ووقف تصريف النفايات والمواد الكيميائية الخطرة، وتقليل تسربها، بالإضافة إلى خفض نسبة مياه الصرف غير المعالجة، بما يضمن حماية الموارد المائية وصيانته النظم البيئية.

– ضرورة تنفيذ برامج إحلال وتجديد تدريجية للمناطق المتدهورة، مع نقل الأنشطة الصناعية الملوثة خارج المناطق السكنية للحفاظ على البيئة الحضرية.

– تحسين شبكة الطرق والمرافق العامة، مثل الصرف الصحي والكهرباء، وخاصة في المناطق العشوائية، مع توفير المساحات الترفيهية كحدائق ومراكز ثقافية في المناطق ذات الكثافة العالية.

– ضرورة تكامل المناطق العشوائية ضمن المخططات الحضرية الرسمية عبر سياسات تخطيطية شاملة، مع تقديم حوافز لسكان هذه المناطق لتحسين جودة المباني والخدمات.

المصادر والمراجع

أولاً: مصادر الدراسة

- ١- صندوق تطوير العشوائيات، تقرير تصنيف المناطق العشوائية. القاهرة ٢٠٢٠.
- ٢- حمدي إبراهيم ، دراسة احتياجات مدينة المنيا الجديدة للمياه، تقرير غير منشور، جهاز مدينة المنيا الجديدة ٢٠٢١.
- ٣- تقرير الادوات التحليلية والتقييمية المستخدمة فى التخطيط الاستراتيجي، راندا جلال حسين، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، نوفمبر ٢٠٢١.
- ٤- الهيئة القومية لسكك حديد مصر، التقرير السنوي لحركة الركاب والبضائع ٢٠٢٣.
- ٥- تقارير هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، جهاز تنمية مدينة المنيا الجديدة ٢٠٢٤.

ثانياً: المراجع باللغة العربية

- ١- أحمد، عبد الناصر، كامل، الدين محمد علي، حلمي، عصام محمد، & أحمد، عبد العظيم. (٢٠٢١). مدخل مقترح للتوازن بين التوسع العمراني والنمو السكاني بالمدن المصرية الجديدة وتقييم توسعاتها: حالة دراسة مدن إقليم شمال الصعيد, Engineering Research Journal, 172, 378-401.
- ٢- الإمام، أ. ع.، عطية، أماني. (٢٠٢١). خصائص استخدام الأرض والنمو العمراني الرأسي بشياخة جودة موسى حبيب- شبين الكوم. مجلة بحوث كلية الآداب، جامعة المنوفية، ٣٢(127.2)، ٣-٩٤.
- ٣- البرملجي، م.، محمد، نبيل، & حلمي، أحمد. (٢٠١٦). التوجهات العالمية لصياغة سياسات التحكم في النمو العمراني للمدن العملاقة (1)21, Journal of Urban Research, 81-93.
- ٤- الحماد، محمد عبد الله. (١٩٩٤). المدن المائية وأثر النهر في التنمية الحضرية وتطوير الواجهات المائية للمدن. مؤتمر النيل في عيون مصر، المؤتمر الخامس، ١٠-١٤ ديسمبر ١٩٩٤، مركز الدراسات والبحوث البيئية، جامعة أسيوط، الجزء الأول.
- ٥- العقيلي، بسماء فهد، & الزامل، وليد بن سعد. (٢٠٢٤). خصائص الزحف العمراني في المدينة المنورة في إطار المخطط الاستراتيجي الشامل. المجلة الدولية للتنمية، ١٣(2)، ٣٥-٥١.
- ٦- عجرمة، أشرف علي عبده، وشكري، نرمين. (٢٠٢٤م). تطور النمو العمراني في المدينة المنورة منذ العهد النبوي حتى عام ٢٠٢٢م (١هـ / ٦٢٢م - ١٤٤٣هـ / ٢٠٢٢م) من خلال دمج

- الشبكات العصبية الاصطناعية مع نظم المعلومات الجغرافية. المجلد ٥٥، العدد ١٩٠، فبراير، ص ص ١-١٣٠.
- ٧- عبد الحميد، محمد البدري محمد نبيه. (١٩٩٤). تخطيط البنية الأساسية في مدينة المنيا: دراسة في الجغرافيا التطبيقية (رسالة دكتوراه غير منشورة). قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة المنيا.
- ٨- عبدالعال، فريد أحمد، عبدالمقصود، سيد محمد، عبدالحليم، سحر إبراهيم، عامر، أمل زكريا، معروف، أحمد ممدوح، وآخرون. (٢٠٢٢). سياسة التنمية الحضرية كآلية لتنمية الاقتصاد المحلي: بالتطبيق على مدينة القاهرة.
- ٩- عبدالدايم، جيهان. (٢٠١٤). انعكاس أنماط التوسع العمراني على التكاليف الاجتماعية داخل المناطق الحضرية: دراسة حالة القاهرة الكبرى (13)، *Journal of Urban Research*، ٤٩-٦٦.
- ١٠- درويش، كمال سروجي. (٢٠٢٣). تطبيقات الاستشعار من بعد ونظم المعلومات الجغرافية في التحليل المكاني - الزمني لتأثير الخصائص الجيومورفولوجية على النمو العمراني بمنطقة المنيا خلال الفترة ١٩٧٣-٢٠٢٣م. مجلة مركز البحوث الجغرافية والكارتوجرافية، (37).
- ١١- جابر، محمد مدحت. (١٩٧٨). مركز ومدينة المنيا - دراسة في جغرافية العمران (رسالة دكتوراه غير منشورة). كلية الآداب، جامعة الإسكندرية.
- ١٢- حزين، عبد الفتاح إمام. (١٩٩٦). بولاق والزمالك: دراسة لبعض جوانب التركيب العمراني والاقتصادي والاجتماعي بالقسمين سلسلة الدراسات الخاصة، معهد البحوث والدراسات المصرية، القاهرة.
- ١٣- خليل، شريف زيان زيدان. (٢٠١٢). التقييم التنموي للمدن التوأمة الجديدة في مصر الوسطى: دراسة جغرافية (رسالة دكتوراه غير منشورة). كلية الآداب، جامعة بني سويف.
- ١٤- مهران، أحمد، م. م. & مهران، محمد. (٢٠٢٣). العوامل المؤثرة في النمو العمراني لمدينة منفلوط (2)، *Assiut University Bulletin for Environmental Researches*، ٢٩-١.
- ١٥- يونس، أحمد إبراهيم. (٢٠٠٧). الجزر النيلية بمحافظة المنيا: دراسة في جغرافية البيئة. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة المنيا.

ثالثاً: المراجع غير العربية:

- 1- Abdel-Meguid, A. A., Fayed, L. A., & Mostafa, M. E. (1998). Geotechnical and environmental hazards in desert new cities: A case study of El Minia El Gedida site, Egypt. *Natural Hazards*, 17(1), 47–67. <https://doi.org/10.1023/A:1007923507801>
- 2- Alexander, C. (1965). A city is not a tree. *Architectural Forum*, 122(1), 58–62.
- 3- Bayat, A., & Denis, E. (2021). *Urban informality and social change in Middle Eastern cities*. Routledge.
- 4- Lynch, K. (1981). *A theory of good city form*. MIT Press.
- 5- Talen, E. (2005). *New urbanism and American planning: The conflict of cultures*. Routledge.
- 6- Almazroui, M., Mashat, A., & Assiri, M. E. (2017). Application of Landsat data for urban growth monitoring in Jeddah. *Earth Systems and Environment*, 1, 25. <https://doi.org/10.1007/s41748-017-0028-4>
- 7- Abu El Ela, H. S. (2013). Pattern of urban growth of Kafr El Sheikh City: A simulated study using ANN and GIS. *Bulletin of the Egyptian Geographical Society*.
- 8- Hassan, M. I., & Elhassan, S. M. M. (2020). Modelling of urban growth and planning: A critical review. *Journal of Building Construction and Planning Research*, 8(4), 245.
- 9- Hamem, H. J. (2021). Master plan and the sustainable standard are the guides for urban growth in the city—Najaf center as a case study. *Journal of University of Babylon for Engineering Sciences*, 93–107.
- 10- Everard, M., & Moggridge, H. L. (2012). Rediscovering the value of urban rivers. *Urban Ecosystems*, 15(2), 293–314. <http://dx.doi.org/10.1007/s11252-011-0174-7>
- 11- Nady, M. A., Abdelwah, R. M., & Abdel, D. M. S. (2025). Developing the waterfront of Minya city as a case study towards achieving sustainable environmental development. *Journal of Engineering Sciences*, 53(1).

- 12- https://jesaun.journals.ekb.eg/article_389255.html?utm_source=chatgpt.com
- 13- Salama, A. M. (2011). Contemporary urban development in Egyptian cities. Routledge.
- 14- Sadeghi, S., Panahi, A., & Valizadeh, R. (2024). An analysis of changes in the physical-spatial structure of metropolises of Iran (Case study: Tabriz Metropolis). *Urban Structure and Function Studies*, 11(40), 83–103.
- 15- Shah, A., Ali, K., & Nizami, S. M. (2022). Spatio-temporal analysis of urban sprawl in Islamabad, Pakistan during 1979–2019, using remote sensing. *Geo Journal*, 87 (12), 2935–2948.
<https://doi.org/10.1007/s10708-021-10413-6>
- 16- Rezaee Hajideh, S., Shams, M., & Ziari, Y. (2023). Urban policy-making and the issue of changes in population structures, with emphasis on population aging trends, studied the metropolis of Tehran. *Regional Planning*.
- 17- UN-Habitat. (2020). *World cities report 2020: The value of sustainable urbanization*. United Nations.