



## العوامل المؤثرة في النمو العمراني لمدينة منفلوط

### "دراسة في جغرافية العمران"

أ.د/ سيد أحمد سالم قاسم<sup>1</sup> – أ.د/ عماد سامي يوسف أحمد<sup>2</sup> – مهران أحمد مهران<sup>3</sup>

<sup>1,2</sup> أستاذ جغرافية العمران – <sup>3</sup> باحث – كلية الآداب – جامعة أسيوط

#### المخلص :

جاء هذا البحث لدراسة العوامل الجغرافي وأثرها علي النمو العمراني للمدينة وذلك من خلال دراسة العوامل الطبيعية والبشرية التي تعد من العوامل الهامه في دراسة جغرافية العمران نظرا لما له من اهمية كبيره من نشأة المدن وتطورها بل وتركيبها الداخلي، و لمظاهر السطح أثر واضح في شكل المدينة وشكل الكتلة العمرانية ومحاور امتدادها وهو ما ظهر واضحا في شكل مدينة منفلوط وكتلتها العمرانية والتي تأثرت ترعة الإبراهيمية وخط سكة حديد القاهرة اسوان حيث امتدت في شكل طولي وعرضي . يزخر موضع مدينة منفلوط بمعالم طبوغرافية طبيعية وأخرى بشرية تتخلله ميزات ومحفزات للنمو العمراني للمدينة في بعض الاتجاهات العمرانية بمعدلات كبيرة دون الأخرى وتقيد النمو في مناطق أخرى لفترات طويلة، أو تقيدها بعض الوقت حتي يمكن تجاوز العائق بتجهيزات ووسائل مختلفة، ثم يتم دراسة تربة المدينة والأراضي الزراعية حيث تقع المدينة بالكامل بمنطقة السهل الفيضي.

ويتناول هذا احد أهم العوامل البشرية المؤثرة في نمو مدينة منفلوط عمرانياً، وهي النمو السكاني وتتناول تطور النمو السكاني بالمدينة والعلاقة الارتباطية بين النمو السكاني ونمو المدينة العمراني.

تعد أسعار الأراضي من أهم العوامل المؤثرة في النمو العمراني حيث يتم دراسة العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي، ثم يليها خريطة أسعار الأراضي بمدينة منفلوط عام 2017م، ثم التباينات المكانية لأسعار الأراضي بمدينة منفلوط.

ويتم أيضا دراسة شبكة الطرق والنقل والمواصلات وفي خلالها يتم دراسة شبكة الطرق البرية وخطوط السكك الحديدية، ثم يتم تناول القوانين والتشريعات كأحد العوامل المؤثرة في نمو المدينة العمراني ويتم فيها تناول قوانين الحكم المحلي والقوانين المنظمة للبناء والتخطيط العمراني. والقوانين الخاصة بالأراضي الزراعية وقوانين أخرى تحكم عمران المدينة.

## مقدمة:

شمالي غربي بطوال يصل إلي 3.2 كيلو متر وبمتوسط عرض حوالي كيلو متر واحد شكل (1). وتعتبر مدينة منفلوط من المدن المصرية القديمة ، التي ورد اسمها في معجم البلدان بأنها بلدة صغيرة بصعيد مصر غربي النيل ، وفي الانتصار منفلوط مدينة الأعمال المنفلوطية ، ثم اصبحت في عام 1831م قاعة لقسم منفلوط الذي عرف فيما بعد باسم مركز منفلوط في سنة 1890م<sup>(2)</sup>.

## أهداف الدراسة:

### تهدف هذه الدراسة إلي مجموعه من

#### الأهداف:

- 1) دراسة مدينة منفلوط من منظور جغرافي وتنموي معاصر وذلك بالتعرف علي أهم العوائق المقيدة للنمو العمراني وتادعيتها البيئية.
- 2) رصد مراحل النمو العمراني لمدينة منفلوط والتعرف علي آليات النمو والأنماط السلوكية للمدينة، ومعدلات الإضافة العمرانية.
- 3) التعرف علي المشكلات الناتجة عن النمو العمراني في مدينة منفلوط وانتشار العشائيات في المدينة.
- 4) تقييم مستقبل النمو العمراني للمدينة وتحديد الآليات اللازمة للتعامل معها.

تحظى مدينة منفلوط بموضوع التوزيع الجغرافي للظاهرة العمرانية بالاهتمام والنظر والتاصيل ولاسيما ان التوزيع الجغرافي يعتبر البداية الحقيقية للدراسة الجغرافية الاصيلة والنظرة المدققة لخريطة التوزيع الجغرافي تظهر مدي تفاعل كافة عناصر البيئة الطبيعية والبشرية معا واكثر ما يهم الجغرافي من دراسة التوزيع هو ابراز النمو فانتظام ظاهره جغرافية معينه ومحدودة مساحيا يعني ان هناك مجموعة من العوامل التي تحكم هذا التوزيع.<sup>(1)</sup>

وتعتبر مدينة منفلوط علي غرار المدن المصرية في ديناميكية عمرانية سريعة أي زيادة مساحة الكتلة المبنية نتيجة زيادة الطلب علي السكن، حيث شهدت مدينة منفلوط موجة من التحضر خلال تطور العقود الأربع الأخيرة بإتجاهها نحو التمدد الأفقي والتوسع في مجالها المكاني مما أدى إلي تحول في طبيعة العلاقة المكانية بين قلب المدينة وأطرافها وكذلك المناطق المحيطة بها وهو ما اصطلح عليه بالنمو العمراني إذا اصبحت ظاهرة تميز معظم المدن المصرية.

## منطقة الدراسة:

تقع مدينة منفلوط علي خط طول 58° 30' شرقاً ودائرة عرض 30° 18' جنوباً 27 شمالاً، وشمال شرق مدينة أسيوط بحوالي 28 كم ، وغرب نهر النيل بمسافة تتراوح ما بين 1.5 - 3 كيلو متر، كما يحدها من جهة الغرب ترعة الإبراهيمية ، وتتخذ المدينة بصقة عامة شكلاً غير منتظما يميل إلي الاستطالة، حيث تمتد في محور جنوبي شرقي -

<sup>(2)</sup> محمد رمزي، القاموس الجغرافي للبلاد المصرية، القسم الثاني، البلاد الحالية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، سنة 1994، ص72.

<sup>(1)</sup> محمد خميس الزوكة ونوال فؤاد حامد، جغرافية الريف، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1991م، ص 173



## الدراسات السابقة :

كانت تهدف للوصول إلى خربة تحدد الأنماط الإجتماعية والسكنية حتي عام 1976 في ضوء المتغيرات التي يستخدمها الباحث، وقد تعرضت هذه الدراسة للتطور العمراني للمدينة في إطار محدود كمقدمة لدراسة المدينة وفقا لمناهج البحث الجغرافي الكمية.

(4) دراسة عماد سامي (2014م)،<sup>(1)</sup> عن تباين قيم الأراضي في مدينة منفلوط عام 2014م حيث تهدف هذه الدراسة إلي دراسة إقتصاديات الأرض وتأثيرها علي التركيب الداخلي لمدينة منفلوط

(5) دراسة "عبد الفتاح إمام حزين" (1996م)،<sup>(1)</sup> وتناول فيها دراسته لبعض جوانب التركيب العمراني والأقتصادي والإجتماعي بحي بولاق والزمالك والعلاقة بينهما.

(6) دراسة "مها محمد جمال علي" (1997م)،<sup>(1)</sup> وفيها تناولت التغيرات الإدارية التي ساهمت في تطور وتنمو مدينة الجيزة عمرانيا كما أهتمت الدراسة بتطور وتعدد أشكال وانماط العمران والوظائف التي تؤديها المدينة وتغير مركب

(1) دراسة "محمد عبد السلام حسين" سنة 2004م،<sup>(3)</sup> وموضوعها النمو الحضري لمدينة أسيوط في الربع قرن الأخير- دراسة في جغرافية المدن - وأظهرت هذه الدراسة الأبعاد المكانية لمدينة أسيوط والنمو العمراني الأفقي والرأسي داخل المدينة وخصائص السكان وطبيعة النمو العمراني وأخيرا جودة الحياة للمناطق المستحدثة.

(2) دراسة فتحي محمدم مصليحي عام 1979م،<sup>(4)</sup> عن النمو العمراني لأقليم القاهرة الكبرى في القرن العشرين، وقد تناولت الدراسة التطور العمراني للمدينة كجزء من التطور العمراني للأقليم. وقد تم إعادة طبع هذه الدراسة في كتاب تحت عنوان "تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى وهو لنفس الباحث مع تحديث للدراسة والتغير في تناول بعض الموضوعات خاصة المتعلقة لأقليم القاهرة الكبرى موضوع الدراسة.

(3) دراسة "أكيرا اكيونو" عام 1992 ،<sup>(5)</sup> وهي عن إختلاف الأنماط السكنية والإجتماعية في مدينة الجيزة بإستخدام طريقة التحليل العاملي والتي

(3) محمد عبد السلام حسين، النمو الحضري لمدينة أسيوط في الربع قرن الأخير، دكتوراه غير منشورة كلية الآداب جامعة أسيوط، سنة 2004م.

(4) فتحي محمد مصليحي، النمو العمراني لأقليم القاهرة الكبرى في القرن العشرين، دكتوراه غير منشورة كلية الآداب جامعة القاهرة، سنة 1979م.

(5) أكيرا اكيونو، إختلاف الأنماط السكنية والإجتماعية في مدينة الجيزة دراسة جغرافية بإستخدام التحليل العاملي، ماجستير غير منشورة، كلية الآداب جامعة الإسكندرية، سنة 1992م.

(6) عماد سامي يوسف أحمد، تباين قيم الأراضي في مدينة منفلوط، مجلة كلية الآداب جامعة المنوفية، سنة 2014م.

(7) عبد الفتاح إمام حزين، بحي بولاق والزمالك والعلاقة بينهما دراسته لبعض جوانب التركيب العمراني والأقتصادي والإجتماعي، معهد البحوث والدراسات العربية بالقاهرة، سنة 1996م.

(8) مها محمد جمال علي، بالنمو العمراني لمدينة الجيزة في الفترة من 1950 إلي 1995، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب جامعة القاهرة، سنة 1997م.

### 3) منهج التحليل الإقتصادي الإجتماعي

المركب:

وذلك للتعرف علي تأثير المركب البيئي والأقتصادي والإجتماعي والخدمي علي المدينة تمهيداً لتخطيط التنمية الإقتصادية الإجتماعية والخدمية بها.

### 4) المنهج التطوري:

الذي يفيد في التعرف علي المراحل التاريخية (البعد الزمني) التي مرت بها لامدينة أثناء نموها العمراني، أي المناطق شهدت إضاقه عمرانية أكبر وتطور الإضافة العمرانية عبر رحلة نمو المدينة إذ يفيد في عرض ووصف سلوك النمو العمراني وامتداداته الأفقية.

### ب) أساليب الدراسة:

أعتمدت الدراسة لتحقيق أهدافها علي مجموعة من الأساليب البحثية أهمها ما يلي:

### 1) نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن

بعد في النمو العمراني:

تعد نظم المعلومات الجغرافية تقنية لها دور هام في هذه الدراسة كأداة لإدارة البيانات ومعالجتها وتحليلها وعرضها في صورة خرائط وأشكال بيانية كذلك المرئيات الفضائية لمنطقة الراسة فيتم تحسينها ومعالجتها وتصنيفها وتحليلها وتكون الاستفادة كبيرة منها في الدراسة لتحديث البيانات.

إستخدام الأرض في المدينة خاصة بعد أن تحولت مدينة الجيزة أمتداد للعاصمة الأم .

7) دراسة "محمود حسن نوفل " (2000م)،<sup>(1)</sup> عن القضايا السكانية كمؤشرات لرسم سياسة التنمية بالمدن مثال مطبقا علي مدينة منفلوط.

### مناهج الدراسة واساليبها:

#### أ) مناهج البحث:

أعتمدت الدراسة لتحقيق أهدافها علي مجموعة من مناهج البحث من أهمها ما يلي:

#### 1) منهج التحليل المكاني:

للكشف عن التباين المكاني بين منطقة الدراسة فيما يتعلق بالظواهر الجغرافية، وتحليل العناصر البيئية والعمرانية وتحيد المشكلات وعلاجها وألويات التخطيط.

#### 2) المنهج السببي التأثيري:

الذي يهتم بتأصل المعرفة الجغرافية المرتبطة بالتباين المكاني للظواهر وأسبابها المباشرة وغير المباشرة، كما يفيد في البحث عن السباب والخصائص وصولاً إلي النتائج المرتبطة بسلوك النمو العمراني في ظل قيود البيئة ونوعية الحياة في كل فترة تاريخية.

<sup>(9)</sup> محمود حسن نوفل، القضايا السكانية كمؤشرا لرسم سياسات التنمية بالمدن- مثال لمدينة منفلوط بصعيد مصر، المؤتمر العام الثاني عشر لمنظمة المدن العربية ، الكويت ، 24- 26 إبريل عام 2000م.

المدن،<sup>(10)</sup> والتي بدأت تتضائل من التقدم العلمي حيث تتم دراسة الموضوع من حيث ما يتميز به من خصائص منسوبة ومفولوجية تشكل في مجموعها عوامل دفع التنمية العمرانية في المدينة وفيما يلي دراسة لخصائص الموضوع.

#### 1. الملامح التضاريسية:

غالبًا تساعد العوامل المحلية للموضع في تحديد دقيق للمكان الذي يمكن ان تنشأ به المدن وتعد مظاهر السطح من العوامل المؤثرة في نمو عمراني للمدينة والتي تأثرت بالجبة النيلية وامتداد النهر في الجهة الشرقية حيث امتداد في شكل طولي وهو ما يتضح في الخريطه الكنتوريه رقم (2) لمدينة منفلوط والتي توضح خصائصها الطبوغرافية من حيث الارتفاعات والمناسب والتي تؤثر على اتجاهات النمو العمراني في المدينة وتصميم شبكات البنية الأساسية.

#### (2) الأسلوب الكمي:

يساعد في إعداد قاعدة بيانات لمدينة منفلوط وتحليل هذه البيانات باستخدام الطرق الإحصائية المختلفة مثل (الكثافة البنائية والسكانية ومعدلات النمو العمراني).

#### (3) الأسلوب الكارتوجرافي والبياني:

ويهدف إلى بلورة نتائج التحليل وإبراز الحقائق الجغرافية في أشكال بيانية وخرائطية كدراسة النمو العمراني والسكاني والكثافة السكانية وتطور تزامم الغرف.

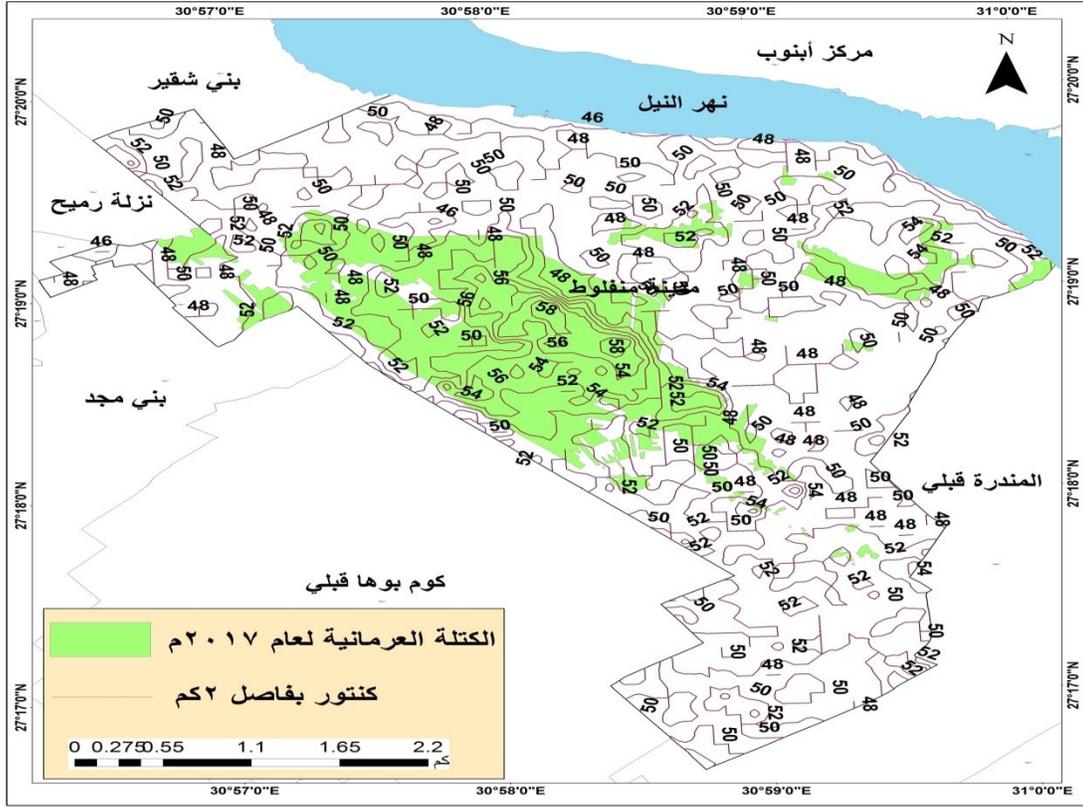
#### (4) الأسلوب التصويري :

وفية يتم الاعتماد على نماذج للصور الفوتوجرافية التي ألتقطها الباحث أثناء الزيارات الميدانية لإبراز بعض الظواهر مثل حالات المباني والشوارع وبعض السلوكيات الإنسانية لسكان مينة منفلوط.

#### أولاً: العوامل الطبيعية والخصائص الموضعية:

تخضع المدينة في نموها لكثير من العوامل والتي يتصل بعضها بالموضع وخصائصه الطبيعية والطبوغرافية التي تعد من العوامل الهامة في دراسة جغرافية العمران نظرا لما له من أهمية كبيرة من نشأة المدن وتطورها بل وتركيبها الداخلي وتأتي أهمية دراسة الموضوع في مفهومه الرئيسي والذي يرتبط بالسطح الاصلي لنشأة المدينة في مرحلتها النووية والمراحل المبكرة للنشأة حيث كان للعوامل الطبيعية دورا مؤثرا في اختيار مواضع

<sup>10)</sup> Smalls, A.E. OP.Cit, Hutchinson's University Library, London,1953,P.41.



شكل (2) الخريطة الكنتورية لمدينة منفلوط

المصدر: نموذج الارتفاع الرقمي DEM لمنطقة الدراسة

كلما اتجهنا غربا من المدينة فتتراوح بين الـ 50 و 58 مترا ويزداد الانحدار في هذا الجانب كلما اتجهنا جهة الشمال ويتميز الجانب الغربي من منطقة بحر يوسف بارتفاع المناسب عما حولها كما يتضح من الشكل ان منطقة الجانب الشرقي تتميز باستواء وضعف الانحدار العام بجانب قلة عوائق النمو مما جذب الكثير من الامتدادات العمرانية في هذا الجانب.

### 1. التربة والأراضي الزراعية :

وذلك لوقوع المدينة بالكامل في منطقة السهل الفيضي وما به من تربة خصبة وراضي زراعيه قد ظهر تأثير هذا العامل في بداية نشأة المدينة علي ظهور الاقطاعات وهي عبارة عن الاراضي الزراعية ذات

ويتضح من الخريطة الكنتورية للمدينة الفرق بين اعلي واقل نقطة منسوب في مدينة منفلوط لا يتعدى 12مترا مما اكسب منطقة الدراسة خاصية استواء السطح وساعد ذلك علي سهولة النمو العمراني وقد ظهر تأثير هذا العامل بشكل واضح في الجانب الشرقي من المدينة فيقل الانحدار كلما اتجهنا شرقا صوب نهر النيل وقد ساعد هذا علي نمو المدينة شرقا علي حساب الاراضي الزراعية.

ويتضح من خلال الخريطة الكنتورية للمدينة ان الانحدار العام للمدينة في الجانب الغربي يكون اتجاهه العام من الجنوب الي الشمال بقارق منسوب لا يزيد عن 2 متر تقريبا ويزداد شمالا وبلغ في اقصى الجنوب من هذا الجانب 48مترا وتزداد درجة الانحدار

ما بين 4-15 كم

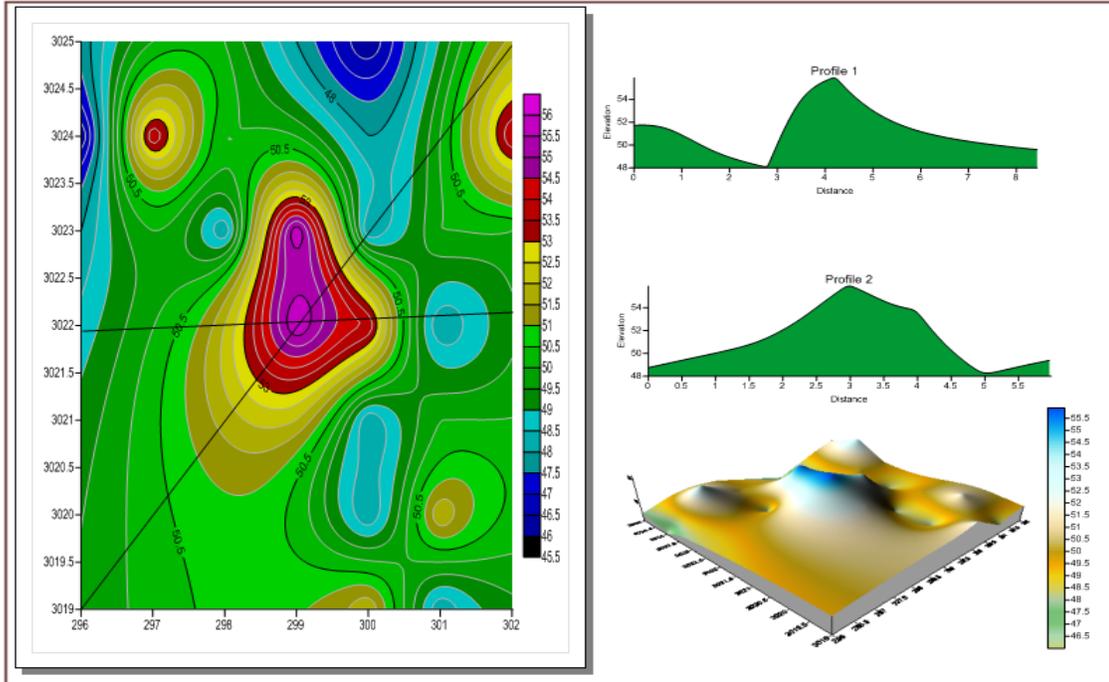
ومما سبق نجد ان الظروف والملاح الطبوغرافية لموضع المدينة قد ساهمت بشكل كبير في تمدها ونموها العمراني عبر القرات الزمنية المختلفة منذ بداية نشأة المدينة في نواها الاولي حول بعض القرى الصغيرة في موضع يتميز بارتفاع منسوبه في منطقة بندر منفلوط القديم والتي تتمثل في مناطق الجيفار.

المساحات الواسعة التي ظهرت حولها النوايات القديمة التي انطلقت منها المدينة في جميع الاتجاهات المختلفة ومن هذه الاقطاعات منطقة جناين ايوب.

ومما سبق نجد ان ما يقرب من 21 من مساحة

الكتلة المبنية لمدينة منفلوط تقع علي منسوب تتراوح

بين 50 متر-52 مترا ولكن مع زيادة الطلب علي السكن نتيجة للتزايد السكاني المستمر بدا العمران في نهاية الستينات يتجه نحو مناطق المناسيب المنخفضة في الغرب حيث البناء علي مناطق الاراضي الزراعية في القرى والعزب المجاورة للمدينة فيما بين منسوب 50 مترا-48 مترا كما في جمريس والمندره قبلي ونزلة رميح والتي تسودها الرواسب الفيضية التي تشكل اخصبة الاراضي الزراعية وتحدها غربا صخور الهضبة الصحراوية التي ترجع لعصر الايوسين ويتراوح عرض السهل الفيضي التي تمتد عليها المدينة



شكل (3) نموذج الارتفاع الرقمي لمدينة منفلوط

المصدر: DEM لمنطقة الدراسة

ثانياً: النمو السكاني للمدينة :

2- الفترة الزمنية الثانية التي انحصرت ما بين

أ- تطور النمو السكاني بالمدينة:

عامي 1960-1976م شهدت المدينة زيادة في معدل نموها السكاني حيث بلغ 2.77% وبلغت الزيادة السكانية 12656 نسمة بنسبة 44.3% ويرجع سبب ذلك إلى مرحلة الانفتاح الاقتصادي في السبعينيات وخاصة بعد انتهاء حرب أكتوبر 1973م.

يعتبر نمو السكان من العوامل الهامة المؤثرة في نمو المدن العمراني الناتج عن استمرار زيادة المساحة المبنية للمدينة نتيجة لتزايد الطلب علي السكن والمنشآت والمرافق والاستخدامات العامة،<sup>(11)</sup> ولهذا فقد اثر النمو السكاني لمدينة منفلوط بمكوناته الرئيسية الزيادة الطبيعية تأثيرا واضحا علي تزايد معدلات النمو العمراني للمدينة خلال النصف الثاني من القرن العشرين والذي وضحت وتبلورت فيه معالم المدينة العمرانية.

3- الفترة الزمنية الثالثة من 1976-1986م،

سجلت مدينة منفلوط نمو سكاني مرتفع يفوق الفترات الزمنية السابقة، حيث ارتفع عدد سكان المدينة من 41196 نسمة في عام 1976م إلي 52644 نسمة في عام 1986م بنسبة زيادة قدرها 2.8%، ويعد ارتفاع معدل

شهدت مدينة منفلوط نمواً سكانياً واضحاً خلال النصف الثاني من القرن العشرين ففي خلال الفترة من 1947-2017م قفز معدل النمو السكاني عدة مرات في طفرات سريعة واضحة كما هو مبين من الجدول (1) والشكل (2).

يتبين من الجدول (1) الآتي:

النمو السكاني بالمدينة في هذه الفترة سبباً مباشراً لزيادة معدلات النمو العمراني للرقعة العمرانية نحو الأطراف زحفاً علي الأراضي الزراعية لاحتواء تلك الزيادة السكانية، هذا فضلا عن ضم مساحات كبيرة من أراضي العزب المحيطة بها مثل عزبة حماد وعزبة الورد وعزبة الشلقامي.

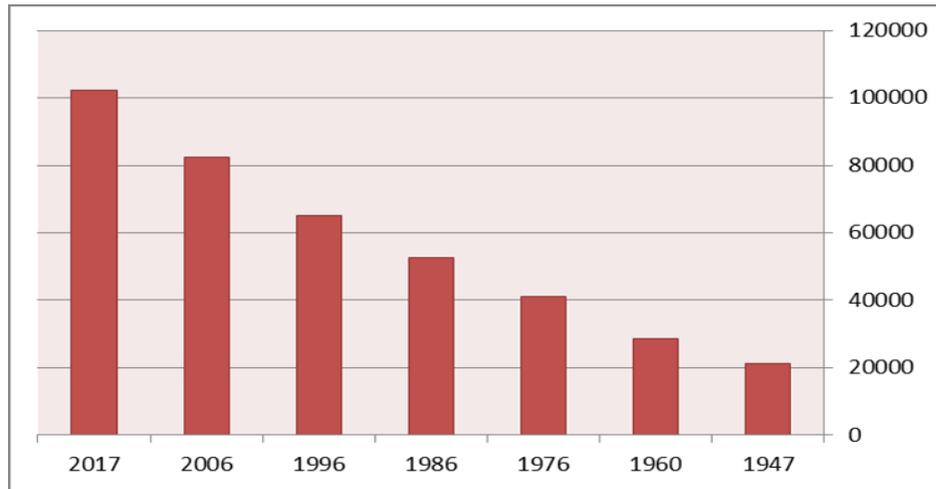
1- الفترة الزمنية الأولى ارتفاع أعداد السكان من 21205 نسمة عام 1947م إلي 28540 نسمة عام 1960م، بنسبة زيادة سكانية 34.6% وحجم زيادة قدرها 7331 نسمة، وترجع هذه الزيادة إلي بداية مرحلة الاستثمار الصناعي وتأميم الكثير من الشركات الأجنبية عام 1956م.

(11) أحمد علي اسماعيل، مرجع سبق ذكره، ص259.

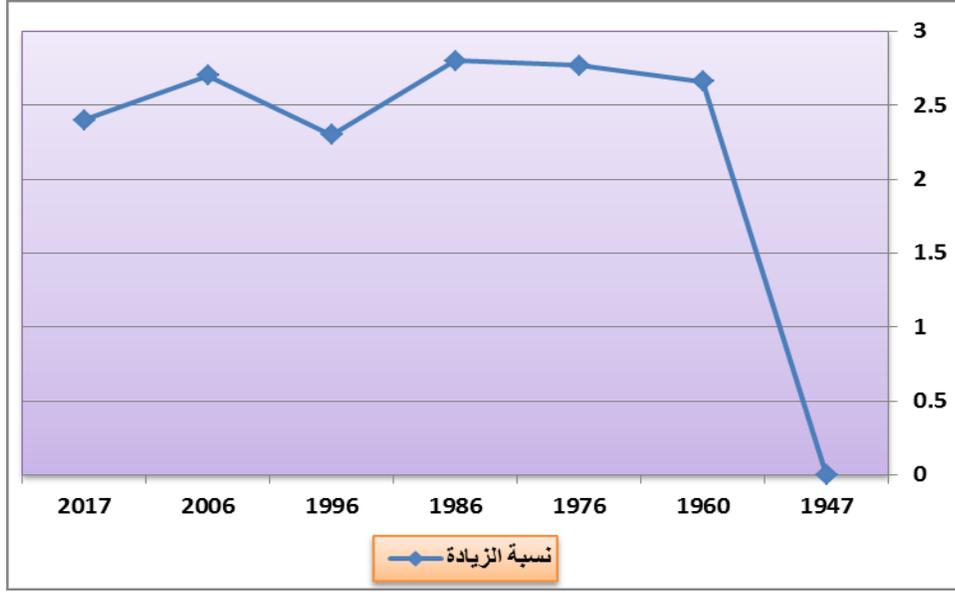
جدول (1) التطور العددي لسكان مدينة منفلوط في الفترة من 1947-2017م

نسبة الزيادة		حجم الزيادة		عدد السكان	التعداد
الكلية	السنية	الكلية	السنية		
—	—	—	—	21209	1947
34.6	2.66	7331	564	28540	1960
44.3	2.77	12656	971	41196	1976
27.8	2.8	11448	1145	52644	1986
23.5	2.3	12363	1236	65007	1996
2700	2.7	17522	1752	82529	2006
23.9	2.4	19737	19737	102266	2017

المصدر: من حساب الطالب اعتمادا علي بيانات المخطط العام لمدينة منفلوط 2016م -



شكل (4) التطور العددي لسكان مدينة منفلوط في الفترة من 1947-2017م



شكل (5) نسب الزيادة لسكان مدينة منفلوط في الفترة من 1947-2017م- المصدر من عمل الطالب

العشرين إلى حوالي 540 فدانا في نهاية القرن العشرين وهذا لانو العمراني والسكاني أديا إلي اختلاط في وظائف واستخدامات الأرض داخل المدينة بشكل كبير.<sup>(12)</sup>

6- الفترة الزمنية السادسة من 2006-2017م ارتفع معدل الزيادة السكانية واصبح 102266 نسمة وترجع هذه الزيادة إلي أن هذه الفترة تمثل انتعاشا في السوق العقارية والاستثمارات في مجال الاسكان مما شجع علي تنشيط حركة العمران في المدينة.

ب- العلاقة الإرتباطية بين النمو السكاني والنمو العمراني بمدينة منفلوط من 1947-2017م:

<sup>(12)</sup> محمود حسن نوفل، القضايا السكانية ، كمؤشرات أساسية لرسم سياسات التنمية بالمدن، مثال مدينة منفلوط بصعيد مصر، المؤتمر العام الثاني عشر لمنظمة المدن العربية، الكويت، 24-26 ابريل 2000، ص ص 655-674.

4-الفترة الزمنية الرابعة التي انحسرت بين عامي 1986-1996م انخفض معدل الزيادة السكانية بشكل واضح حيث بلغ حوالي 2.3% ويرجع سبب ذلك اتجاه السكان الي الأخذ بأسباب تنظيم الأسرة ومحو الأمية، عوضاً عن بداية الأنتفاح الأقتصادي والهجرة للخارج مما عمل علي تراكم عائداتهم علي الدولة ورواج السوق العقاري وحركة النمو العمراني.

- الفترة الزمنية الخامسة من 1996-2006م زاد معدل الزيادة السكانية وأصبح 2.7%، ويرجع سبب ذلك إلي عودة كثير من الأيدي العاملة من الخارج وارتفاع معدلات الهجرة من قري المركز إلي المدينة وأدت هذه الزيادة السكانية زيادة في معدلات النمو العمراني حيث ارتفعت مساحة الكتلة المبنية من 80 فدانا في بداية القرن

هذا بان الارتفاع في معدل النمو السكاني قد نتج عن تزايد السكان كنتيجة للاضافات السكانية التي شهدتها مينة منفلوط تغييرها من المدن المصرية بفعل حركة الهجرات المستمرة من القري ولهذا فقد سجلت المدينة معدل نمو عمراني مرتفع خلال هذه الفترة قدرة 311 كما نضيف الي هذا جملة ما اضيف من سكان المدينة نتيجة للضم الاداري في نهاية عام 1996 وعام 2006 م حيث ارتفاع معدل النمو السكاني خلال هذه الفترة الي 321 في خلال الفترة الزمنية الثالثة من عام 2006-2017م تغيرت الصورة وسجلت المدينة اكبر معدل نمو عمراني مرتفع خلال الفترات الزمنية السابقة وكان معدل النمو العمراني في هذه الفترة تمثل حوالي 41.5% في حين بلغ معدل النمو السكاني 41.1% و%علي الرغم من ذلك لاتزال المدينة تمثل منطقة جذب سكاني ولم يكن يعني هذا الانخفاض في معدل النمو السكاني انها لم تعد تشهد هجرات وافدة بل علي العكس من هذا فقد سجلت المدينة تفوقا ملحوظا في حجم الهجرات الصافية التي ساهمت في تغير حجم سكان مدينة منفلوط خلال الفترات الزمنية المختلفة وتباين دور الهجرة بين ايجاب من خلال الهجرة الوافدة للمدينة والسلب من خلال الهجرة المغادرة للمدينة حيث بلغ صافي الهجرة في هذه الفترة حوالي 0.0025% من حجم الزيادة الكلية لسكان المدينة مما يعكس تيار الهجرة الوافدة الي المدينة علي تيار الهجرة

والجدول (2) يوضح تطور معدلات النمو السكاني والنمو العمرانية الزمنية في مدينة منفلوط خلال الفترة من 1996 الي 2017 والجدول السابق يوضح ان مدينة منفلوط قد شهدت معدلات نمو سكاني وعمراني مرتفعة خلال كل فترات نموها وذلكعترغم من تباين معدلات النمو في بعض الفترات الزمنية كما سيتضح: شهدت مدينة منفلوط تزايد ملحوظا في معدل النمو العمراني ومعدل النمو السكاني خلال الفترة من 1984 - 1996 م وقد نتج عن تزايد السكان السكان المدينة نتيجة الزيادة الطبيعية والهجرة وايضا نتيجة لضم مساحات كبيرة من الاراضي من المراكز والقري المجاورة حيث تركزت معظم الاضافات في بداية عام 1984 ونهاية عام 1996 مما ادي الي زيادة السكان بصورة واضحة وارتفاع معدل النمو السكاني حيث سجل 26.4% عام 1996 بعد ضم هذه المناطق ضمن سكان المدينة مما ادي الي نمو المدينة عمرانيا وبهذا تضاعفت مساحة الكتلة المبنية للمدينة بمعدل نمو سنوي قدره 27.8% كنتيجة لتزايد الطلب علي السكن من جانب السكان وعلي المنافع العامة والخدمات فضلا عن ضم المساحات المبنية للمناطق المضافة ضمن الكتلة المبنية للمدينة خلال الفترة الزمنية الثانية والتي انحصرت من بين 1996-2006م سجلت المدينة نمو سكاني مرتفع وكذلك سجلت معدل نمو عمراني مرتفع ويمكن ان نفسر

الاراضي بالنسبة للشوارع الداخلية والميادين والبعد عن  
مواقف.

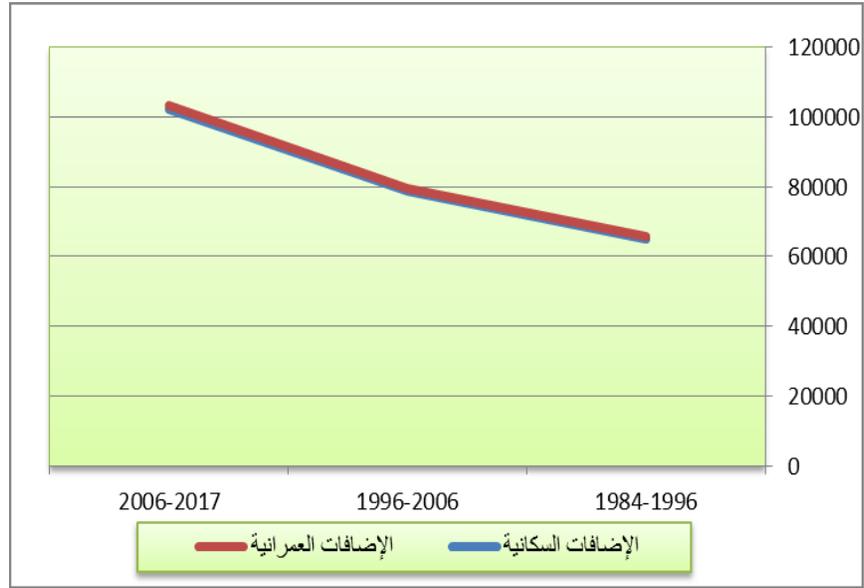
النازح منها ويمكن ان تفسر تفوق معدل النمو العمراني  
في خلال هذه الفترة الي انها تمثل انتعاشا في السوق  
العقارية والاستثمارات في مجال الاسكان مما شجع علي  
تنشيط حركة العمران في المدينة والتي نتج عن التغيرات  
والتحولات في رؤوس الاموال والسياسة العامة وقوانين  
الاسكان والاستثمارات .

### ثالثا: اسعار الاراضي

يعتبر التباين في قيم اسعار الاراضي داخل  
المدن من اهم العوامل المؤثرة في نموها العمراني وتوزيع  
استخدامات الارضي ويؤثر ارتفاع اسعار الاراضي داخل  
المدينة وهوامشها الخارجية ذات السعر المنخفض وهي  
الاراضي التي ترتفع اسعارها فيما بعد مع زيادة الطلب  
علي السكن وارتفاع مستويات الدخل وانتشار النمو  
العمراني للمدينة علي هذه الاراضي في المدينة خاصة  
الارضي الزراعية يؤدي الي خفض مساحة الاراضي  
الزراعية وهي احد المثالك الهامة التي يخلقها النمو  
العمراني علي هذه الاراضي .

### أ- العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي:

هناك تباينات مكانية لاسعار الاراضي من حيث  
المسافة عن المنطقة المركزية والبعد عن المراكز  
التجارية الثانوية والبعد عن الطرق الرئيسية وموقع



شكل(6) تطور معدلات الاضافات السكانية و الاضافات العمرانية المصدر: من عمل الطالب

جدول(2) تطور معدلات النمو السكاني والنمو العمراني

الفترة الزمنية	الإضافات السكانية	%	الإضافات العمرانية	%
1996-1984	65141	26.4	646.8	27.8
2006-1996	78904	32.1	724	31.1
2017-2006	102266	41.5	954.5	41.1
الإجمالي	246311	100	2325.3	100

بلغت قيمتها 48 حيث تشير الخدمات الي خصائص ومميزات اكبر للاراضي مما انعكس ذلك علي الاسعار كما ارتبطت مواقف السيارات بنشاط استخدام تجاري كثيف مما يساعد علي ارتفاع الاسعار في المناطق القريبة عن مواقف السيارات وكذلك ارتبطت واسعار متر الاراضي بعلاقة طردية قوية مع الارضالزراعية بلغت قوتها 549 ومما يدل علي ان سعر الارض يزداد كلما بعدنا عن الارض الزراعية ويؤيد ذلك انخفاض سعر المتر في الارض باتجاه هوامش المدينة لقربيها من الاراضي الزراعية بسبب وفرة الاراضي التي يتم البناء عليها عشوائيا بعد تبويرها في عين القانون وعدم منح التراخيص وفقر هذه المناطق من الخدمات وعدم كفاءة شبكة الطرق والمواصلات.

ب- خريطة اسعار الاراضي لمدينة منفلوط عام 2017:  
علي الرغم من تاثير اسعار الاراضي في تباينها بين الارتفاع والانخفاض بعدد من المتغيرات المحلية الا ان هناك نمط سائد في المدينة وهو ان اسعار الاراضي تصل لاعلي مستوي باتجاه ووسط المدينة باعتبار المنطقة المميزة التي يزيد في الطلب علي الاراضي في الوقت الذي يقل فيه بينما تتجه للانخفاض كلما اتجهنا من المركز نحو الاطراف وذلك تاثير عاملي سهولة الوصول والموقع فان عاملي الزمن

السيارات والاراضب الزراعية ومجلس الدولة والمميزات القريبة للاراضي من مستشفيات وغيرها من الخدمات المتوفرة في موقع الاراضي ويتطبيق معامل ارتباط بيرسون بين هذه المتغيرات ثبت ان هناك عكسية قوية بين متغير سعر متر الاراضي والمسافة بين مركز المدينة حيث بلغت قيمتها 617 وهذا يعني ان اسعار الاراضي تتناقص بالبعد عن مركز المدينة الذي يمثل قمة الهرم في اسعار الاراضي ثم تقل الاسعار بالاتجاه نحو اطرافها ثم تقل الاسعار كلما ابتعدنا عن الشوارع الرئيسي والميادين حيث اظهرت معاملات الارتباط علاقة عكسية بين سعر متر الاراض والموقع بالنسبة للشوارع الرئيسية والميادين وبلغت قيمتها 326 مما يعني ان هناك تلازما عكسيا بين موقع الارض بالنسبة لشبكة الطرق وسعرها لذلك تقع في شوارع رئيسية و13 تقع علي شوارع فرعية حيث تتميز الشوارع الرئيسية 15-20 مترا وارتفاع كثافة الاستخدام السكني والتجاري الذي يزيد من اسعار الاراضي كما ارتبطت اسعار الاراضي ايضا بعلاقة طردية متوسطة القوة مع متغيرات الخدمات المتوفرة في موقع الاراضي بلغت قيمتها 42 مما يعني ان سعر المتر المربع من الاراضي يزداد كلما توافرت الخدمات ويؤيد ذلك انخفاض اسعار المتر في الاراضي باتجاه الاطراف لتناقص الخدمات حيث ارتبطت الخدمات مع المسافة مع مراكز المدينة بعلاقة ارتباطية عكسية متوسطة القوة

والمحدود ومن هنا تمت دراسة اسعار الاراضي بمدينة منفلوط.

ومن خريطة اسعار الاراضي بمدينة منفلوط يثبت ان:

1- حيث يتبين ان الدراسة الميدانية ان متوسط سعر المتر المربع في المدينة عام 2009 حوالي 3200 جنيها وتباين اسعار الاراضي داخل المدينة من مكان الي اخر طبقا لموقعها بالنسبة للاستخدامات المختلفة وبمقارنة خريطة استخدام الاراضي في شكل بخريطة اسعار الاراضي التي اعدھا الباحث والمبينة بشكل يلاحظ ان هناك اتفاقا عاما بين قيمة الارض ونوع الاستخدام حيث تشغل الاستخدامات المناطق الاعلي سعرا للارض ويوجد اعلي سعر في المنطقة التي تتصف باعلي حركة مرور السكان وهي القلب التجاري حيث بلغت قيمة الارض اعلي مستواياتها وذلك لسهولة الوصول اليها بما تؤدي الي الاستخدام الكثيف للارض بسبب ارتفاع القيمة الاجارية بع الها .

2- ثم ياخذ سعر الارض في الانخفاض تدريجيا خارج هذه المنطقة ليظهر في شكل قمم ثانوية واشرطة تحتلها النوايات التجارية الثانوية كمنطقة القيسارية وعلي طول الشوارع التجارية الرئيسية والثانوية التي تتشعب من المنطقة التجارية المركزية مثل شارع المحطة وشارع مجاس المدينة وشارع المستشفى.

والنكان مرتبطان ارتباط وثيقا لتحديد اسعار الاراضي الحضرية.

وفيما يتعلق بتطور اسعار الاراضي في مدينة منفلوط فقد كان حتي اواخر الستينات لم تزد عن 80

جنيها للمتر المربع الواحد من الارض بل انها في الخمسينات من القرن الماضي لم يزد سعر المتر الواحد عن 30 جنيه فقط ولكن مع بداية السبعينات من القرت الماضي ومع الظروف الاقتصادية والسياسية الجديدة والمحلية والعالمية التي تآثرت بها البلاد حدثت طفرة كبيرة في اسعار الاراضي خاصة مع تزايد اسعار البترول وحرب اكتوبر 1973 وعودة الكثير من العاملين بالدولة العربية النفطية بالاضافة لاتاحة الفرص لاستثمارات العاملين في الخارج وظهور عدة تشريعات وقوانين تتعلق بالاستثمارات العقارية واعتبار الارضي الحضرية في المدن ادخاري جيد لاستثمار لاموال المصريين في الخارج كل هذا اثر بشكل ملحوظ علي اسعار الاراضي في المدينة كغيرها من المدن المصرية الرئيسية وقد استمر

هذا الوضع حتي الوقت الحالي خاصة مع تزايد الطلب علي السكن نتيجة للزيادة السكانية الضخمة سواء كان في المركز مجال استثماري جيد في الخدمات التجارية والادارية والاسكان المفروش والتملك المتميز او في مناطق الاطراف حيث الاقبال علي السكن المتوسط

المناطق خاصة مع تزايد والمنافسة عليها وقلة الاراضي  
الفضاء وارتفاع مستوي المعيشة.

2- الفئة الثانية: وتشمل المناطق المحيطة بالفئة  
الاولي وهي منطقة الاعمال والوجهات المطلة علي  
الشوارع الرئيسية ومن هذه الشوارع شارع جمال  
عبدالناصر الممتد من شارع المحطة الي نادي منفلوط  
الرياضي وذلك لانه يحتوي علي بنك مصر وبنك القاهرة  
وبنك الاسكندرية والادارة التعليمية ومقر الحزب الوطني  
السابق والادارة وجمعية الشبان المسلمين مما ادي ذلك  
الاي زيادة الطلب عليها وزيادة قيمتها الاقتصادية وتضم  
هذه الفئة المناطق التي يتراوح سعر المتر ما بين  
4000-5000جنية.

3- الفئة الثالثة: وتشمل المناطق التي يتراوح سعر  
المتر المربع ما بين 3500-4000جنيها وتضم هذه  
الفئة شوارع حسن بكر وشارع عمر بن الخطاب وكذلك  
المناطق الواقعة حول مركز شباب حي السلام وشارع  
العشرين وشارع حفني الطرزي وهذه المناطق مخططة  
عمرانيا حيث الشوارع المستقيمة ومتعامدة ويتراوح  
اتساعها ما بين 12-20متر وتتميز هذه المنطقة  
بقوتها من وسط البلد ووفرة الخدمات والمرافق وارتفاع  
مستوي دخل الفرد وذلك ادي الي زيادة الطلب عليها  
وزيادة قيمتها الاقتصادية.

3- ثم تاتي مناطق الاطراف المدنية في فئة السعر الثالثة  
حيث تنخفض اسعار الاراضي بها وكلما ابتعدنا عن  
واجهات الشوارع الرئيسية وذلك يتفقا مع ماتوصلت اليه  
الدراسات الساهرة ابقة ولاسيما ما توصل اليه بيبي  
عام 1963 م من ان مركز المدينة يمثل قمة  
الهرم في اسعار الاراضي ثم تقل المكانية الاسعار  
بالاتجاه الي الاطراف .

ج- التباينات المكانية لاسعار الاراضي بمدينة منفلوط :  
1- الفئة الاولى : تشمل المناطق التي يزيد سعر  
المترالمربع عن 5000جنيها وتضم الاجزاء الوسطي  
للقلب التجاري حيث تنخفض قمة منحنى السعر مع شارع  
جناين ايوب في القطاع الممتد من الكويري البحري مرورا  
بشارع المحطة وشارع مجلس المدينة وشارع المستشفى  
الي ان يصل تقاطعه مع شارع المدارس والجمهورية  
حيث يتركز في هذا النطاق تجارة الاجهزة الكهربائية  
وخاصة في شارع جناين ايوب وشوارع تجارة الخضراوات  
والفاكهة ومواقف السيارات تمثل موقف عرب العمائم  
وموقف اسيوط ومحطة السكة الحديد فضلا عن تركيز  
الخدمات التعليمية كما هو الحال في ميدان المدارس  
والخدمات الادارية المتمثلة في مجلس المدينة والخدمات  
الصحية المتمثلة في مستشفى منفلوط العام بالاضافة  
الي سوق السبت وسوق الثلاثاء الاسبوعي بمدينة منفلوط  
مما ادي كل ذلك الي ارتفاع اسعار الاراضي في هذه

العمراني للمدينة بدأت ترتفع فيها اسعار الاراضي وتتسم هذه المناطق بالعشوائية والتدهور وقلّة الخدمات بسبب بعدها عن مركز المدينة الخدمي فضلا عن قرب حي ابو منديل من منطقة مقابر المسلمين وكان سعر المتر المربع في اوائل السبعينات لا يتعدى 300 جنيها كارض بناء بعد تقسيمها من احواض زراعية علي شكل قطع صغيرة معدة للبناء تتراوح مساحتها ما بين 60-120 متر مربع في معظمها وهذه الاماكن لا توجد بها تراخيص بناء ولكن مع الزيادة السكانية وارتفاع اسعار الاراضي في وسط المدينة بدا الزحف العمراني علي الارض الزراعية مما ادي الي زيادة اسعار الاراضي مع اطراف المدينة واصبح يزيد علي 1000 جنيها للمتر المربع.

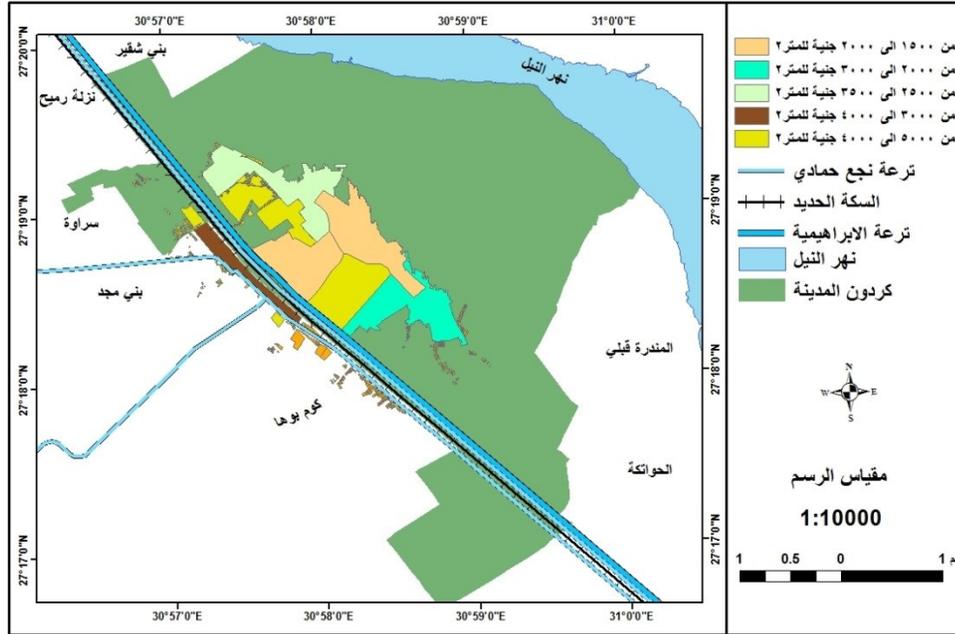
ومما سبق ذكره نجد ان هناك علاقة واضحة بين اسعار الاراضي ومدى بعدها او قربها من المنطقة المركزية فلابد من الاخذ بعين الاعتبار منحنى السعر والمسافة بالقرب من او البعد عن مركز المدينة حيث تبلغ القيمة اعلاها في شارع جناين ابوب بالاضافة الي ان هناك قمم ثانوية اخري لقيمة الارض خارج المنطقة المركزية كما هو الحال في منطقة القيسارية التجارية القديمة>

وهناك ملاحظة اخري تبدو من الشكل وهي ان قيمة الارض تنخفض بشكل واضح علي اطراف المدينة

4- الفئة الرابعة: ويمثلها المناطق التي يتراوح بها سعر المتر المربع فيها بين 2500-3500 جنيها وتشمل هذه الفئة محمود ابو حسين وميدان ابو النصر الخيري ومنطقة الجيفار والقيصارية والشيخ تيلو ويتركز في هذه المنطقة المحلات التجارية والسجل المدني الان انخفاض اسعار الاراضي يرجع بها الي تدهور الحالة البنائية فضلا عن نقص المرافق وتجهيزات البنية الاساسية وفقرها في الخدمات وانخفا مستوى المعيشة

5- الفئة الخامسة: وتضم المناطق التي يتراوح بها سعر المتر المربع ما بين 1500-2500 جنيها للمتر المربع ويدخل ضمن هذه الفئة شارع مصطفى لطفي المنفلوطي شارع الجلاء ونهاية شارع جمال عبدالناصر شارع الشيخ عبدالعزيز والشيخ رمضان وشارع الكنيسة وشارع سعد زغلول وتتميز هذه المنطقة بالنسيج المركب الذي يجمع بين النمط العشوائي بها مع انتظام نسبي في شبكات الطرق والممرات ويرجع انخفاض اسعار الاراضي بها الي تدهور شبكات الطرق ونقص المرافق والخدمات

6- الفئة السادسة: يقل سعر الارض بشكل ملحوظ في بقية اجزاء المدينة الواقعة علي اطراف المدينة حيث يقل سعر المتر المربع عن 1500 جنيها كما هو الحال في حي الشيخ حماد وابو منديل وعزبة الورد والشلقامي وهي مناطق انضمت حديثا لكرون المدينة وقد كانت قبل ضمها تقع ضمن زمام الريف ومع النمو



شكل (7) خريطة أسعار الأراضي بمدينة منفلوط

المصدر: هيئة التخطيط العمراني المخطط العام لمدينة منفلوط لعام 2017م

عبدالناصر والذي يعد من الشوارع الرئيسية في مدينة منفلوط حيث يتراوح سعر المتر المربع بقطاعه الممتد من

مما ادي الي جذب محاور النمو العمراني لمدينة منفلوط في اتجاهها نظرا لتزايد الطلب علي السكن المتوسط والمنخفض من جانب شرائح اجتماعية محدودة الدخل التي تمثل كبار السن من سكان المدينة. كما اوضحت الدراسة ان هناك بعض المتغيرات الاجتماعية في تحديد قيمة الارض فالمناطق المتدهورة في المدينة والمتمثل في عزبة الورد وعزبة حماد والبلدة القديمة المتمثلة في منطقة الخضري تعتبر اقل قيمة من المناطق الجيدة المخططة كما هو الحال في حي السلام زشارع الجمهورية بسبب وفرة الخدمات وارتفاع مستوى المعيشة ومستوي دخل الفرد .

كما يلاحظ ان سعر الارض في الشارع الواحد

يختلف من قطاع لآخر فعلي سبيل المثال شارع جمال

الشريطي كما ان للطرق اهمية كبيرة حيث انها تعد النواة الاساسية لاقامة المشروعات ويمكن تصنيف شبكة الطرق مدرسة منقلوط كما يتضح من الشكل  
أ- شبكة الطرق البرية:

#### 1- شبكة الطرق الاقليمية الرئيسية:

وهي التي تربط محافظة اسيوط وخاصة مدينة منقلوط لجميع المحافظات المجاورة وكذلك محافظات الجمهورية وهذه الطرق هي :

- طريق القاهرة اسوان وشرق النيل وهو طريق رئيسي يمتد من القاهرة مرورا باسيوط منقلوط الي اسوان ويقع الي الغرب من الكتلة العمرانية لمدينة منقلوط وهو طريق مرصوف من الدرجة الاولى .

- طريق القاهرة اسوان الزراعي نهر النيل يعتبر هذا الطريق غرب النيل وهو الطريق الاقليمي الرئيسي الذي يربط محافظة اسيوط في الاقليم وباقي محافظات الجمهورية حيث يبلغ طول هذا الطريق 869 كم وهو طريق مرصوف بصورة جيدة بصفة عامة لاهميته الاستراتيجية مر الذي يؤدي بدوره الي انشاء طريق برية لرابطة مدينة منقلوط بمدينة اسيوط ومنه الي محافظة البحر الاحمر .

- طريق القاهرة اسيوط الصحراوي الغربي وهو طريق يمتد غرب منطقة الدراسة بعيدا عن الكتل العمرانية لمدينة منقلوط .

شارع سعد زغول 2000- 5000 جنيها للمتر المربع وينخفض الي 1500-2500 حنيها للمتر المربع في قطاعه الممتد من شارع الحلاء وسعد زغول نهاية طريق ونهاية طريق شارع جمال عبدالناصر الي ان يصل الي حي الجزيرة حيث شارع مصطفى لطفي المنقلوطي.

#### رابعاً: شبكة الطرق والنقل والمواصلات:

تعتبر المرافق والخدمات احد المتطلبات الرئيسية للتجمعات العمرانية بشكل عام والمدن بشكل خاص واحد الركائز الهامة لتطورها والنهوض بها علي كافة مستوياتها وتولي الدولة اهتماما كبيرا لتطوير المجتمع المصري من خلال تدعيم وتطوير وتوفير عناصر المرافق والخدمات للتجمعات العمرانية الكبيرة منها والصغيرة علي حد سواء بشكل يحقق رفاهية المواطن والعدالة في توزيع هذه المرافق الخدمات حافظات المجاورة وكذل لجميع السكان وتعتبر طرق النقل والمواصلات من اهم العوامل العوامل المؤثرة في النمو العمراني للمدن واتجاهاته خاصة اذا كانت تؤدي و الربط والاتصال بالعاصمة ومنطقة مركز المدينة وكذلك نفرض الطرق وخطة النمو العمراني للمدينة وتوجهها وذلك يؤدي الي اتساع المساحة المبنية للمدينة وهو ما انطبق علي مدينة منقلوط في نموها الشريطي التي ارتبطت بها النمو العمراني علي طول المحور الشمالي الجنوبي الممتد مع نهر النيل الذي يحد المدينة شرقا وذلك ادي الي النمو العمراني

- طريق منفلوط بني مجد وهو عبارة عن اتجاهين بعرض 12 متر حالة الرصف متوسطة بصفة عامة .
- طريق منفلوط سراوة وهو ايضا كسابقة حالة رصيف متوسطة وعرضه من 8-10 متر.
- طريق منفلوط نزه قرار بني رافع السهرج ام القصور دمنهور بني شقير وهو عبارة عن طريق بحالة رصف عالية ويبلغ عرضه من 15-20 متر وهذا الطريق يعتبر نفس الطريق المتجهة الي مركز القوصية شمالا ومركز اسيوط جنوبا .
- طريق منفلوط بني عدى ومدخل قرية كويوها قبلي حالة رصف جيدة ويبلغ عرضه من 90-متر تقريبا بطول 12 كم .
- طريق بني غالب جحدم العتامنة بني عديات حالة رصف جيدة يبلغ عرضه حوالي 9 كم بطول 19 كم تقريبا .
- طريق الحواتكة بني سند العزبة حالة رصف متوسط يبلغ عرضه الطريق حوالي 8 كم تقريبا بطول 7 كم تقريبا .
- مدخل قرية المدور حالة رصف رديئة بعرض 6متر بطول 4 كم تقريبا .
- منفلوط ابو مندل حالة رصف رديئة عرض 7 متر رديئة بعرض 5 و5 متر بطول 2 و5 كم تقريبا .

- طريق اسيوط سفاجا وهو طريق مفتوح يربط بين مدن ومحافظات الوجه القبلي مثل اسيوط سوهاج وقنا بمحافظة البحر الاحمر ومقترح به وصلة بين مدينتي اسيوط وسفاجا الامر الذي يؤدي بدوره الي انشاء طريق برية لرابطة منفلوط بمدينة اسيوط ومنه الي محافظة البحر الاحمر ومن ثما تنشيط حركة النقل الاقليمي بالمدينة .
  - طريق اسيوط الشرقي الصحراوي وهو طريق مزدوج بعرض 16 متر وهو طريق مرصوف ترتبط به القرى والاراضي الزراعية التابعة للمحافظة .
  - طريق اسيوط منفلوط وهو عبارة عن الطريق اتجاهين بعرض كلي 15 متر وحالة للرصيف متوسطة بصفة عامة وبهذا تصبح مدينة منفلوط البوابة التي تتركز عندها اهم الطرق الرئيسية ومن يتضح حجم النمو العمراني الذي شهدته المدينة نتيجة للوظيفة المرورية التي تؤديها شبكة الطرق الاقليمية اتمركزة فيها كمحاور حركة للمرور العابر .
- 2- شبكة الطرق الاقليمية الثانوية:
- طرق الواحات اسيوط وهو عبارة عن طريق اتجاهين بعرض كلي 15 مترا وبحالة رصف هذه نظرا لاهميته الاستراتيجية.

ومن الملاحظ انه تم رصف حوالي 23 كيلو متر من الطرق المؤدية الي مدينة منفلوط ولكن حتي الان لم يتم رصف اي سية اجزاء من شبكة الطرق الداخلية بالمدينة ويوجد طريق رئيسي علي الجانب الشرقي من ترعة الوليدية وهذا الطريق يمتد بطول حوالي 30 كم يصل من اسيوط - منقباد - الحواتكة مدينة منفلوط حتي قرية ام القصور.

ومن هذه الطرق الداخلية شارع الطريق الاقليمي شارع بورسعيد شارع المجلس المحلي شارع الصياد شارع عمر بن الخطاب شارع خالد بن الوليد شارع محمود ابو حسين شارع الجيش شارع الحسن شارع جمال عبدالناصر شارع جسر ابو مندل شارع ابو بكر الصديق هذه الشوارع جميعها تتميز بانها 4حارات كل حارة بعرض 3و5 متر ويوجد بعض الشوارع بها اقل من 80 متر مثل شوارع الحاج احمد شارع نعيم وشارع احمد جوهر وشارع السلخانة وحجم المرور عليها لا يذكر.

- طريق منفلوط الحواتكة بني حسين حالة رصف جيدة يبلغ عرض حوالي 9 متر بطول 15كم .

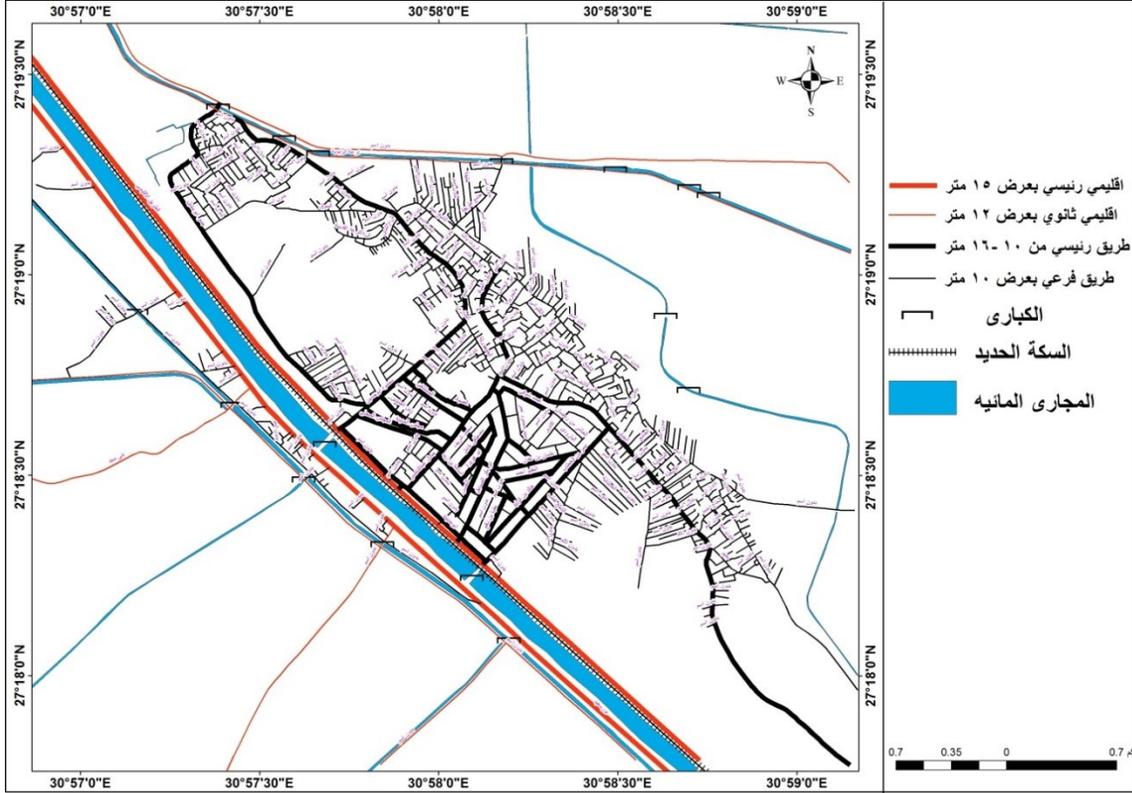
- طريق عزية محجوب وعزية محفوظ حالة رصف متوسط بعرض 7متر و6كم .

- طريق كوم الشهيد عزية حليم السهريج حالة رصف رديئة ويبلغ عرضه حوالي 8 متر بطول 2كم.

### 3- شبكة الطرق الداخلية بالمدينة:

ان اي مدينة لن تؤدي وظيفتها الي بوجود شبكة جيدة ورخيصة من المواصلات الداخلية ويستخدم سكان المدن في تنقلاتهم داخل المدينة وسائل نقل متنوعة وتشمل شبكة شبكة الطرق في المدينة الطرق الرئيسية التي تخترق المدينة ثم شبكة الشوارع الرئيسية وتقدر مجموعة الطرق الداخلية الممهدة بمدينة منفلوط حوالي 90 كم بعروض تتراوح ما بين 4,6,8,10,12,16 متر كما تحتوي مدينة منفلوط علي طرق خارجية ممهدة ترتبها مدينة منفلوط مع القري والنجوع المجاورة مجموع اطوال حوالي 170 كيلو متر وعرض متوسط حوالي 6متر.

وتتصف جميع الطرق الداخلية بمدينة منفلوط انها بحالة سيئة من ناحية اعمال الرصف وذلك نتيجة الاعمال المرتبة علي مشروع الصرف الصحي بالمدينة



شكل (8) خريطة الطرق بمدينة منفلوط

المصدر: هيئة التخطيط العمراني المخطط العام لمدينة منفلوط لعام 2017م

#### ب- خطوط السكك الحديدية:

يمر خط السكك الحديدية غرب مدينة منفلوط بمحازات منتصف كتلة المدينة حيث يكون مسارة غرب ترعة الابراهيمية ويمر موازيا للمدينة غربا بالمدينة حتي يغادر المدينة

وتوجد محطة الركاب بالقرب من شارع جمال عبدالناصر ة ويود الداخلية مع شبكة الطرق مجموعة من القطاعات خط السكك الحديدية مع شبكة الطرق 2 مزلقان يتم غلقها عند مرور القطارات اذا انه نظرا لكثافة حركة القطارات العابرة للمدينة فان تكرارية اغلاق

كما يوجد بالمدينة عدد 2 كوبري:

- الكوبري القبلي يقع في الجهة القبالية من مدينة منفلوط فوق ترعة الابراهيمية وهو بعرض 8 متر وبحالة جيدة وهو من النوع الثابت وقد انشا عام 1955م.

- الكوبري البحري يقع في الجهة البحرية من مدينة منفلوط واسس عام 1993م وهو بحالة جيدة بعرض 10 متر ويعد من النوع الثابت ايضا وقد شيد فوق ترعة الابراهيمية لتخفيض الضغط المروري علي الكوبري القبلي البعيد.

هذه القوانين يزيد عمرها عن 60 عاما ولعل من ابرز القوانين والقرارات التي تحكم عمران مدينة منفلوط ما يلي :

#### أ- قوانين الحكم المحلي:

- صدور قانون ال رقم 145 لسنة 1988 بشأن نظام الادارة المحلية وينظم تشريعات الادارة المحلية عمل الاجهزة المحلية الشعبية والتنفيذية والمسئولة عن ادارة وتنمية الوجدات المحلية والارتقاء بالمستوي الاجتماعي والاقتصادي والعمراني لها مع الحفاظ علي البيئة الطبيعية الواقعة في نطاق اختصاصها لذلك تعد تشريعات الادارة المحلية تشريعات وثيقة الصلة بالتشريعات المنظمة للعمران المدني.

- وكذلك صدور قانون المنشآت اليلة للسقوط والغير ايلة للسقوط واجمع ممثلي الادارة المحلية والمجلس الشعبي بضرورة وجود تعديل تشريعي والمساهمة غير المباشرة في تعظيم مشكلة التعدد علي الارض الزراعية .

خاصة قانون الارتفاع الذي يمكن تعديله وفقا لظروف المدينة ان يساهم ا بقدر كبير في حل مشكلة الاسكان بالمدينة العشوائية والمناطق المتدهورة هناك تضارب بين القرارات الوزارية وقرارات المحافظين وتنفيذ الصلاحية بقانون الادارة المحلية وتضارب القرارات علي مستوي المدينة.

المزلقان تتسبب في حدوث تراكم للمركبات والمنشآت وبالتالي بنظام حدوث المزلقانات تعمل بنظام الاشارات الميكانيكية بالاضافة الي وجود اجراس كهربائية وسلاسل حديدية وشرطي بكل مزلقان وان كانت تحتاج الي تطوير وصيانة دورية وروتينية وذلك لتجنب الاختناقات والحوادث المرورية عندها.

#### خامساً: التشريعات وقوانين الاسكان والمباني:

تمثل التشريعات الاداة الرئيسية في تنظيم العلاقات المختلفة في المجتمع سواء بين الافراد وبعضها او بينهم وبين الاجهزة المختلفة او بينهم وبين الدول ومن ثم تظهر اهميتها في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والسياسي وفي النمو الاقتصادي وينعكس ذلك في عديد من القوانين المتتالية بشأن تنظيم البناء والتشييد بسبب زيادة الطلب علي الوحدات السكنية والذي والذي يرجع الي الانفجار السكاني وما ينعكس ذلك علي التنمية العمرانية التي تعتبر جزء من عمليات تنمية المجتمع المحلي والنمو العمراني وتنظيم استخدامات الارض والموارد المادية وتوزيع الكيانات الاقتصادية كل هذا في اطار محددات الموضوع والموقع وقبول الموارد المحدودة دون التصادم مع البيئة الطبيعية او اهدار مواردها تتعدد القرارات والقوانين التي تحكم العمران وعمليات التخطيط والبناء في مدينة منفلوط وهذا التعدد يتبعه تعدد في الجهات التي تحكم عمران المدينة كما ان عمر بعض

القانون رقم 30 لسنة 1944 وصدور قانون رقم 116 لعام 1983 بشأن الحفاظ علي الاراضي الزراعية وعدم المساس بهذه الرقعة الزراعية وذلك من النمو العمراني العشوائي عليها وصدرت تشريعات بالحفاظ عليها وقد صدر في مصر القانون رقم 116 لعام 1983 م في شان تعديل بعض احكام قانون الزراعة الصادرة بقانون رقم 53 لسنة 1966 م واشتمل علي حظر تجريف الارض وترك الارض الزراعية غير منزرعة وحظر اقامة مباني المنشآت او عمل تقسيم بغرض البناء والعقوبات والمقررة عند حدوث هذه التجاوزات واسلوب تنفيذه.

#### د- قوانين اخري تحكم عمران المدينة:

صدر قانون رقم 371 لسنة 1956 الخاص بانشاء وادارة المجالات العامة ويشمل المطاعم والمقاهي وما يمثلها من اعمال المعدة لتقديم او بيع مأكولات ومشروبات والبنسيونات والشقق المفروشة وما يماثلها من الاعمال المعدة لايواء الجمهور علي اختلاف انواعها.

- صدور قانون رقم 43 لسنة 1973 بشأن استثمار المال العربي والاجنبي والمناطق الحرة في مدينة منفلوط ويهدف هذا القانون الي تحقيق التنمية الاقتصادية في اطار سياسة الدول وخطتها القومية في مجال في مجالات متعددة منها مشروعات الاسكان

#### ب- القوانين المنظمة للبناء والتخطيط العمراني:

- صدور قانون 106 لسنة 1976م والمسمى بقانون تنظيم البناء تتولي قوانين المباني والاسكان الاشراف علي اعمال البناء بحيث يضمن استيفائها للاسس والمعايير الازمة لتوفير مقتضيات الامن والامان والصحة العامة والراحة للسكان بالاضافة الي كونها اداة لتنفيذ المخططات العامة والتفصيلية والاستراتيجية ولوائح تقسيم الاراضي والتحكم في الكثافة السكانية والبنائية:

- صدور قانون 119 لسنة 2008 م والمسمى بقانون التخطيط العمراني وقد اشتمل القانون علي عدة مجالات منها المخطط الاستراتيجي العام -تقسيم الاراضي الفضاء -تجديد الاحياء - نزع الملكية.

- يعد القانون رقم لسنة 1982م باصدار قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية الصادر القة بقرار وزير التعمير والدولة والاسكان واستصلاح الاراضي رقم 600 لسنة 1982 وهو التشريع المعمول به والذي يحكم عمران مدينة منفلوط وطبقا للقاءات شركاء التنمية تلتزم المدينة بتطبيق جميع القوانين والتشريعات المعمول بها علي مستوي الجمهورية سواء الخاصة بالتخطيط العمراني او البناء.

#### ج- القوانين الخاصة بالاراضي الزراعية:

- صدور القانون الخاص بانشاء الصناديق المتعلفة بالقطاع الزراعي واللجان الزراعية وهذا

- ان اصبح تلت الوحدات السكنية في المبني غير مقيدة الاستعمال اي يجوز عرضها ايضا للتملك وذلك حتي يمكن تحقيق عائد استثماري مناسب للملاك .
- تقدير قيمة المباني بحجم التكلفة الفعلية حتي تتناسب مع قيمة الايجارات.
- اجاز القانون نظام المقدمات لفترة سنتين بعد ان كان يتم تجريمه ومحاكمة كل من يخالف القانون ادة.
- ان اصبح للمالك الحق في زيادة القيمة الايجار من 300-500 وذلك في حالة الاستعمال الي استعمال غير سكني.
- اصبح من حق المالك ان يحصل علي نسبة قدرها 50من حق الانتفاع في حالة تنازل المستاجر لآخر او يستردها ويسدد 50 من قيمتها للمستاجر.

### الخلاصة:

تتسم منطقة الدراسة بأستواء السطح تقريباً حيث الانحدار العام للمدينة في الجانب الغربي يكون اتجاهه العام من الجنوب الي الشمال بقارق منسوب لا يزيد عن 2متر تقريباً، ويزداد شمالاً وبلغ في اقصي الجنوب من هذا الجانب 48متراً وتزداد درجة الانحدار كلما اتجهت غرباً من المدينة فتتراوح بين ال50و58متراً. ويتأثر عمران المدينة بشبكة الطرق التي ينمو العمران علي جانبيها والتي تعتبر شريان الربط بين المدينة وقرى المركز والمراكز المجاورة، كما تؤثر

والامتداد العمراني مثل مشروعات تقسيم الاراضي وتشييد مباني جديدة واقامة البنية الاساسية لها ونشاط التعمير خارج المناطق الزراعية وقانون رقم 43 لسنة 1976 وايضا الخاص بانشاء صناديق استصلاح الاراضي والاسكان والقانون القانون الخاص بانشاء صناديق الطرق والنقل قرار رقم 90 لسنة 1988 وقرار خاص بانشاء الخدمات البيطارية وتحسين الخدمات الصحية قرار رقم 133 لسنة 1989م ورقم 239 لسنة 1997 وقانون تاجير المساكن رقم 4 لسنة 1996 م الذي يحكم العلاقة بين المالك والمؤجر.

- وقد شهدت فترة صدور القوانين من عام 1977م الي عام 1686 نموا عمرانيا كبيرا حيث سجلت المدينة اعلي معدلات نمو عمراني وقدره 45 من جملة المسطح العمراني الحالي للمدينة وذلك علي الرغم من صدور قانون 106 لسنة 1976 واللذان احتويا علي عقبات امام المستثمرين في مجال الاسكان والملاك وقد كان القانون رقم 136 لسنة 1981 اثره في وضع مميزات للملاك والقائمين علي البناء والتعمير حيث تضم عدة مميزات شجعت علي استمرار حركة العمران خلال هذه الفترة منها:

- منح قروض تعاونية عومة التشييد والبناء.
- اعفاء ايراد الادارت من ضريبة الاجار العام.

- (7) محمود حسن نوفل، القضايا السكانية ، كمؤشرات أساسية لرسم سياسات التنمية بالمدن، مثال مدينة منفلوط بصعيد مصر، المؤتمر العام الثاني عشر لمنظمة المدن العربية، الكويت، 24-26 ابريل 2000م.
- (8) محمد رمزي، القاموس الجغرافي للبلاد المصرية، القسم الثاني، البلاد الحالية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، سنة 1994.
- (9) محمد عبد السلام حسين، النمو الحضري لمدينة أسيوط في الربع قرن الأخير، دكتوراه غير منشورة كلية الآداب جامعة أسيوط، سنة 2004م.
- (10) مها محمد جمال علي، بالنمو العمراني لمدينة الجيزة في الفترة من 1950 إلى 1995، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب جامعة القاهرة، سنة 1997م.

المجاري المائية علي النمو العمراني للمدينة وعلاوة علي ذلك يتأثر العمران بأسعار الأراضي وتوافر مساحات من الأراضي الزراعية بالمدينة.

## قائمة المراجع والمصادر

### أولاً: المراجع العربية

- (1) أحمد علي اسماعيل، دراسات في جغرافية المدن، ط4، دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة سنة 1988م.
- (2) أكيرا اكيوانو، اختلاف الأنماط السكنية والاجتماعية في مدينة الجيزة دراسة جغرافية باستخدام التحليل العاملي، ماجستير غير منشورة، كلية الآداب جامعة الإسكندرية، سنة 1992م.
- (3) عبد الفتاح إمام حزين، بحي بولاق والزمالك والعلاقة بينهما دراسته لبعض جوانب التركيب العمراني ووالاقتصادي والاجتماعي، معهد البحوث والدراسات العربية بالقاهرة، سنة 1996م.
- (4) عماد سامي يوسف أحمد، تباين قيم الأراضي في مدينة منفلوط، مجلة كلية الآداب جامعة المنوفية، سنة 2014م.
- (5) فتحي محمد مصيلحي، النمو العمراني لاقليم القاهرة الكبرى في القرن العشرين، دكتوراه غير منشورة كلية الآداب جامعة القاهرة، سنة 1979م.
- (6) محمد خميس الزوكة ونوال فؤاد حامد، جغرافية الريف، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1991م.

## **ثانياً: المراجع الأجنبية:**

- 1) Smails, AE. The Geography of Towns, Hutchinson's University Library, London,1953.

## **Factors affecting the urban growth of the city of Manfalut**

### **"A Study in Urban Geography"**

**Prof. Dr. Sayed Ahmed Salem Qasim<sup>1</sup> - Prof. Dr. Emad Samy Youssef**

**Ahmed<sup>2</sup> – And Mohran Ahmed Mohran<sup>3</sup>**

<sup>1,2</sup> Professor of Urban Geography - <sup>3</sup> Researcher - Faculty of Arts - Assiut University

#### **ABSTRACT**

This research is held to study the geographical factors and their impact on the urban growth of the city, through the study of natural and human factors, which are one of the most important factors in the study of the geography of urbanization due to its great importance in the emergence and development of cities and even their internal structure, and the surface aspects have a clear impact on the shape of the city and the shape of The urban mass and the axes of its extension, which appeared clearly in the form of the city of Manfalout and its urban mass, which was affected by the Ibrahimi canal and the Cairo-Aswan railway, as it extended in a longitudinal and transverse form. The location of the city of Manfalout abounds with natural and human topographic features that permeate features and stimuli for the urban growth of the city in some urban directions at large rates without others, and restrict growth in other areas for long periods, or restrict it for some time so that the obstacle can be overcome with various equipment and means, then the soil of the city and agricultural lands are studied Where the entire city is located in the floodplain area.

This deals with one of the most important human factors influencing the urban growth of the city of Manfalout, which is the population growth. It deals with the development of population growth in the city and the correlation between population growth and the urban growth of the city.

Land prices is one of the most important factors influencing urban growth, where we study the effective factors in the land prices in the city of Manflout, followed by a map of land prices in Manfalout in 2017, then the spatial differences in land prices in Manfalut.

In addition, there is a study of the road network, transportation and communications, and through it we study the highways network and the railway lines , then laws and legislations are dealt with as one of the influencing factors in the urban growth of the city, which tackles the local judgment, the regulating construction, and the urban planning laws . The laws are related to the agricultural land and other laws which govern the urbanization of the city.