

جمهورية مصر العربية
الهيئة العامة للتخطيط العمرانى
المركز الإقليمى الرابع لتخطيط التنمية العمرانية لإقليم الدلتا

www.omranet.com

مجمع عمران نت

للمزيد من الابحاث والدراسات والكتب راجع مجمع عمران نت

التقرير المبدئى لمشروع تحديث المخطط والامتداد الجديد

لمدينة السادات

ديسمبر 1998

موجز التقرير

أعدت هذه الدراسة على ضوء تكليف من المركز الإقليمي الرابع للتنمية العمرانية لإقليم الدلتا لإعداد المخطط والامتداد الجديد لمدينة السادات ويقوم فريق العمل بالتقرير المبدئي وبدائل المخطط الإقليمي للمدينة وذلك تمهيداً لإعداد المرحلة التالية من الدراسة (المخطط العام للمدينة) .

هذا ويعتمد المخطط الهيكلي الجديد وبدائله على المخطط العام الأصلي لمدينة السادات المقترح عام 1977 والذي تم على أساسه تحديد الإطار العام للدراسات التخطيطية في المجالات التالية :

- تكامل مرحلة التنمية والتطوير مع المراحل الأولى لمدينة السادات وذلك بالنسبة للإسكان والخدمات والمناطق الصناعية والبنية الأساسية من خلال دراسة الوضع الراهن وتقييمه وتحديد إمكانيات ومتطلبات المراحل التالية وربطها بالواقع البيئي والإطار الأساسي لمدينة السادات
- مراجعة الفكر التخطيطي لمدينة السادات فيما يتعلق بإطارها القومي والإقليمي وإستراتيجية التنمية المقدمة وكذلك تقييم المدينة خلال الفترة الماضية ومؤشرات الأداء بها حتى عام 1998 بغرض تقييم الوضع الراهن للمراحل قبل البدء في وضع تصور جديد للامتداد الجديد للمدينة واستنباط الأسس والمعايير التخطيطية من دراسة الوضع الراهن للمدينة وقد تم إعداد الدراسات الأولية للمخطط الهيكلي للمرحلة الجديدة بناءً على العوامل السابقة وقد تضمنت تلك الدراسة ثلاث أبواب يحتوى الباب الأول فيها على مراجعة الفكر التخطيطي لمدينة السادات والذي تضمن أن المساحة الإجمالية لمدينة السادات حسب قرار تخصيص 500 كم² تنقسم إلى الحزام الأخضر بمساحة 28000 فدان و الكتلة العمرانية بمساحة 12750 فدان وبالتالي فإن الكثافة الإجمالية للمدينة تقدر بحوالي 39 شخص / فدان بتعداد سكاني 500000 نسمة .

كما تعرض الباب الأول للسكان والحجم السكاني المستهدف لمدينة السادات بمراحلها الخمسة ومراحل التنمية (خطة المدينة) و نمو المدينة ومعدل النمو السكاني وانتهى هذا الجزء بمراحل النمو للمخطط العام والفترة الزمنية لهذه المراحل .

وتعرض الباب الثاني من هذه الدراسة إلى تقييم المدينة بين المخطط والواقع الفعلي وقد اعتمدت الدراسة على التقارير التي تعرضت لدراسة المدينة خلال الإحدى عشر عاماً الماضية بدءاً من عام 1987م. وحتى الآن كما جاء بتقرير المجتمعات الجديدة (دراسة مقارنة بين الواقع التنفيذي والفكر التخطيطي العام 1977م.

يتعرض الباب الثالث من الدراسة للفكر التخطيطي لمرحلة التحديث والتطوير ودراسة المحددات المؤثرة على تخطيط المدينة من محددات بيئية ، طبيعية ، اجتماعية ، اقتصادية كما تم اعتبار المخطط العام الأساسي كمحدد عند تخطيط وتحديث المخطط والامتداد الجديد كما اعتمدت الدراسات الاجتماعية والسكانية

فى تقدير حجم السكان المتوقع على أساس مقترحات المخطط الأصى للمدينة ومراعاة نموه ، و تناول الباب الثالث أيضاً الرؤية المستقبلية المقترحة للمدينة من خلال بدائل التنمية العمرانية وتأتى ذلك من خلال مراعاة عدة اعتبارات تخطيطية عند وضع تلك البدائل التخطيطية المقترحة وهذه الاعتبارات هى :

المخطط العام : يجب الالتزام بالمخطط العام الأساسى للمدينة من حيث الشكل العام ، المراحل ، المساحات المخصصة والبرامج المقترحة لكل مرحلة حيث إنه يمثل الإطار المتفق عليه والواجب احترامه .

الهيكل العمرانى : الالتزام الكامل بالتدرج الهرمى المقترح بالمخطط المعتمد .

استعمالات الأراضى : إعادة النظر فى نسب استعمالات الأراضى السائدة .

الكثافات السكانية : العمل على الحفاظ على الكثافات السكانية الحالية للمدينة حيث أنها تعتبر من أقل الكثافات السكانية بالمدن الجديدة بمصر ، مع مراعاة التدرج فى هذه الكثافات طبقاً لفئات الإسكان المستهدفة.

الخدمات مراجعة المعايير المستخدمة فى تحديد نصيب الفرد من الخدمات .

الصناعة : إعادة النظر فى المعايير الخاصة بمسطح مختلف المستويات خاصة الصناعات الكبيرة .

وقد خلص الباب الثالث فى نهايته إلى الأسس والمعايير التخطيطية التى يقترح استخدامها للمرحلة الجديدة ، وقد تم دراسة وتحديد تلك المعايير من خلال مقارنة الخدمات المختلفة على مستوى المراكز والأحياء والمراحل بالنسبة للمدن الجديدة الأخرى ، وتم اختيار ثلاثة مدن لتكون معيار مقارن مع السادات وهى مدن العاشر من رمضان والعامرية و 6 أكتوبر وذلك لاعتبارها مدن مستقلة وليست تابعة .

كما يتعرض الباب الثالث من التقرير للمخطط العام المقترح للمرحلة الجديدة و بدائله لمدينة السادات حيث يتناول الهيكل العمرانى ومكوناته من مراحل وأحياء بالتفصيل بالإضافة إلى العناصر الرئيسية للمخطط العام التى تتمثل فى الإسكان والخدمات والصناعة وتنسيق المواقع والبنية الأساسية ، كما يتعرض بالتفصيل للبرامج التخطيطية وميزانية استعمالات الأراضى . وقد أستهدف المخطط العام مجموعة من الأهداف يمكن تلخيصها فيما يلى :

1- تحقيق التكامل بين استعمالات الأراضى المستهدفة وبين الوضع الراهن للمدينة والمخطط المستقبلى من الهدف .

2- تعظيم الفائدة من الموارد الأرضية المتاحة وذلك بتحقيق أقصى استغلال لها مع الحرص على وجود استعمال محدد لجميع الأراضى بعيداً عن مسطحات الأراضى الكبيرة الغير محددة التخصيص كما فى المرحلة السابقة .

3- توفير الخدمات على مستوى المراحل التنموية للمدينة .

4- مراعاة الاعتبارات البيئية عند تخطيط الامتداد الجديد للمدينة .

يتقدم فريق العمل بالمركز الإقليمي لتخطيط التنمية العمرانية لإقليم الدلتا بخالص الشكر إلى جهاز البحوث والدراسات وأجهزة التعمير والمكتبة المركزية بالوزارة وكذلك جهاز السادات على المعاونة الصادقة والتعامل البناء مما كان له عظيم الأثر فى إنجاز هذه الدراسة .

كما يتقدم فريق العمل بخالص الشكر إلى هيئة التخطيط العمرانى على تزويدهم لفريق الدراسة بالبيانات والمعلومات القيمة التى شاركت فى إنهاء الدراسة على الوجه الأكمل كما يختص فريق الدراسة كل من الهندسة الحالى لرئيسة التخطيط العمرانى رئيس جهاز مدينة السادات ولى روح المرحوم الدكتورة / هدى صقر الرئيس الأسبق لهيئة التخطيط العمرانى بالشكر والتقدير على المعاونة الصادقة .

وبالله التوفيق والسداد .

مقدمة :

تعد مدينة السادات باكورة المدن الجديدة فى مصر والتى استهدفت إعادة توزيع السكان وجذبهم خارج نطاق وادى النيل الضيق وتخفيف الضغط السكانى عن أوليات الحضر فى مصر (القاهرة - الإسكندرية) وبغض النظر عن المدخل الإقليمى المصاحب لتخطيط المدن الجديدة على اختلاف تسمياتها فإنه لم يسبق هذا التخطيط وجود خطة قومية توضح الإطار الأشمل الذى ستعمل فيه هذه المدن وعلاقتها ببعضها البعض ، وأيضاً تفاعلاتها مع التجمعات العمرانية القائمة وتحديد دور ووظيفة كل منها .

وعلى الرغم من الاهتمام الكبير الذى أولته الدولة للمدن الجديدة شكل رقم (1) والذى تمثل فى تعبئة الجهود والاستثمارات الضخمة ، إلا أن نتائج التجربة وبعد مرور نحو 20 عاما تشير إلى أن الأهداف الطموحة التى وضعت لهذه المدن لم تتحقق وذلك بسبب العديد من المشاكل لعل من أهمها :

- سوء إدارة المخصصات المالية التى وجهت لهذه المدن .
- عدم تحرى نوعية الطلب على الإسكان لهذه المدن .
- افتقادها لعوامل الجذب والتمثلة فى عدم وجود وسيلة مواصلات سريعة تربط بين التجمع الجديد والموطن الأسمى ، وأيضاً ارتفاع ثمن الوحدات السكنية بالنسبة للفئة الشابة المراد استقطابها فى هذه المدن .

هذا بالإضافة إلى الأحجام السكانية الطموحة ولتى تم توقعه لاستيعاب هذه المدن ، حيث يصل هذا الحجم فى مدينة السادات إلى حوالى 500 ألف نسمة ، وهو حجم سكانى كبير يصعب تحقيقه خلال 25 عاما خاصة وأنها لم تكن امتداد لنواة عمرانية قائمة . وتشير نتائج دراسة التجارب العالمية فى المدن الجديدة أن معظم المدن الجديدة فى التجربة الإنجليزية مثلا قد تم تخطيطها بحيث تقوم على نواة عمرانية قائمة، كما أن معظم أحجام هذه التجمعات لم يتجاوز حجمها السكانى 100 ألف نسمة ، وأن الفترة التخطيطية الموضوعية لتحقيق تنمية هذه المدن قد وصل إلى 40 عاما على الرغم من الإمكانيات الاقتصادية الكبيرة فى هذه التجربة مقارنة بالتجربة المصرية .

فكل هذه العوامل السابق الإشارة إليها أدت بشكل مباشر إلى تأخر نمو المدن الجديدة فى مصر وعلى رأسها مدينة السادات ، وظهر ما يعرف بالنمو غير المتوازن ، بمعنى نجاح هذه المدن صناعيا واقتصاديا وتأخر تنميتها سكانيا واجتماعيا ، من ثم كان لا بد من وقفة جادة للتعرف على أسباب تأخر هذه المدن ومحاولة إيجاد الحلول المناسبة وتصحيح مسارها لتقوم بدورها المخطط له على المستوى القومى .

ومدينة السادات هى إحدى مدن الجيل الأول من المدن الجديدة فى مصر ، وهى تعاني مما يعانيه سائر هذه المدن من تأخر فى التنمية والنمو غير المتوازن بين الصناعة والسكان والخدمات . غير أن هناك ظاهرة جديدة ظهرت فى المدينة وهى ظاهرة الامتداد العشوائى للاستعمالات خارج حدود الكتلة العمرانية للمدينة ،

ويتمثل ذلك في تخصيص مناطق إسكان متميز (حى سكنى - منطقة فيلات) ، واستعمالات خدمية سياحية - واقتراح بإنشاء (حى سكنى صناعى - وحى سكنى ريفى) ، فضلا عن تخصيص منطقة لإنشاء سجن مدنى ، ومنطقة لإنشاء جامعة الأزهر ، وأخرى لإنشاء مستشفى للإدمان ، كل هذه الاستعمالات بدأت تهر خارج حدود الكتلة العمرانية للمدينة ، وهو ما يستلزم سرعة التدخل لتنمية وتخطيط المنطقة المحيطة بمدينة السادات فى إطار تحديث المخطط الهيكلى لها .

وفى هذا الإطار فإن هذا التقرير سيقاشر مجموعة من القضايا الأساسية المتعلقة بتخطيط المدينة ووفق مجموعة من الاجراءات المتتابعة كما يلى :-

- تحليل الأوضاع الراهنة لمدينة السادات ومقارنتها بمقترحات المخطط الهيكلى للمدينة عام 1977م .
- وضع البدائل التخطيطية للمدينة من خلال نتائج دراسات الوضع الراهن لها .

الهدف من الدراسة الحالية :

طبقاً لما ورد فى البرنامج المقترح بشأن الدراسة الحالية لمدينة السادات فقد تحدد التالى :

أولاً : موضوع الدراسة :

المخططات العامة للبدائل التخطيطية لمواجهة النمو فى المدينة وإقليمها .

ثانياً : الهدف من الدراسة :

تستهدف الدراسة الحالية استكمال خطة تنمية مدينة السادات وذلك بإعداد الدراسات التخطيطية العامة للمرحلة الجديدة وذلك بتحديث تنمية المخطط العام السابق وتطويره بمراحل نموه ومناطق الامتدادات للمدينة.

ثالثاً : عناصر الدراسة :

وصولاً إلى المستهدف من الدراسة فقد تحددت عناصرها فى التالى :

أ- التخطيط العام للمرحلة الجديدة :

وتشتمل دراسة المخطط العام على :-

- نتائج الدراسات الابتدائية لمنطقة الدراسة .
- دراسة المحددات التخطيطية .
- أساليب التنمية العمرانية .
- المعدلات والمعايير التخطيطية .
- البرامج التخطيطية .

- البدائل التخطيطية .
- التخطيط العام المقترح لمنطقة الدراسة .
- إعداد مخطط استعمالات الأراضي للمرحلة وبدائله الجديدة.

البرنامج الزمني المقترح لإعادة تخطيط وتحديث المخطط العام
لمدينة السادات - محافظة المنوفية

جدول رقم (1)

الفترة الزمنية (شهر)									المهام	المرحلة
9	8	7	6	5	4	3	2	1		
									بيانات الوضع الراهن	1
									المدخل الإقليمي - الهيكل العمراني	
									البنية الأساسية - الدراسات القطاعية	
									مراجعة المخططات السابقة	2
									الأهداف - البيانات - التوقعات والتوصيات	
									تقييم الوضع الراهن وتحديد العوامل الحاكمة لإعادة التخطيط .	3
									المشاكل الموجودة والمتوقعة - محددات وإمكانات التنمية المتاحة	
									إعداد إستراتيجية التنمية العمرانية - تحديد اتجاهات ومحاور النمو المحتمل - توقعات استخدامات الأراضي و إعادة توزيعها . - القدرة الاستيعابية للكتلة العمرانية الحالية . - البدائل التخطيطية . - إعداد التخطيط العام والحيز العمراني المقترح لسنة الهدف - الاشتراطات البنائية . - برامج التنمية المقترحة . - مشروعات المدى القصير والبعيد	4

مراحل الدراسة والجدول الزمني :

• المرحلة الأولى : التقرير المبدئى والمخطط العام .

المرحلة الأولى : التقرير المبدئى :-

- تجميع البيانات المتعلقة بمنطقة الدراسة وتحليلها وتقييمها فى إطار التخطيط الشامل والمخطط الهيكلى لمدينة السادات .
- دراسة وتقييم نتائج الدراسات الاجتماعية والاقتصادية التى تمت على مستوى المرحلة السابقة حتى 1988 .
- تقويم شبكات البنية الأساسية فى المرحلة السابقة وما تم منها ودراسة إمكانية الربط بينها وبين شبكات البنية الأساسية للمرحلة الجديدة .

ثانيا : دراسات المخطط العام وتشمل :

- وضع الأسس والمعايير التى يتم على أساسها حساب برنامج وميزانية استعمالات الأراضى (أنشطة) .
- وضع الأسس والمعايير التى يتم على أساسها تحديد أنواع وتعداد السكان (سكان) .

الباب الأول
مراجعة الفكر التخطيطي لمدينة السادات

الباب الأول

مراجعة الفكر التخطيطي لمدينة السادات

عام 1977

1- الموقع والعلاقات الإقليمية للمدينة .

موقع المدينة بالنسبة للمدن المحيطة ومحاور التنمية . تم اختيار موقع مدينة السادات خارج نطاق إقليم القاهرة الكبرى - الذى يحتل مركز الثقل السكانى ، الاقتصادى ، السياسى والاجتماعى لجمهورية مصر العربية - وفى منطقة صحراوية تشكل جزءا من الصحراء الغربية هذا الجزء يضم مناطق الاستصلاح الزراعي الحالية والمستقبلية وتتوسط هذه المنطقة ثلاث أقاليم تخطيطية هي : إقليم القاهرة وإقليم غرب الدلتا وإقليم الإسكندرية كما يوضح شكل (2). تأتي أهمية الموقع الجغرافي للمدينة ودراسة العلاقات المكانية بينها وبين مواقع المراكز العمرانية القائمة فى إدراك وتوقع احتمالات التغير فى وظائف وأحجام التجمعات العمرانية المحيطة ، وبالتالي التأكيد على تنمية و إبراز دور المدينة الإقليمي حين إعادة صياغة وتحديث المخطط العمرانى لها ليلام هذا الدور المنشود فى النسق العمرانى المحيط بها . ومن ثم تبرز أهمية دراسة موقع المدينة وعلاقتها المكانية بالتجمعات المحيطة ، حيث تقع مدينة السادات عند التقاء خط عرض 30.23 درجة شمالا مع خط طول 30.30 درجة شرقا بالنطاق الصحراوى بمحافظة المنوفية ، وتحدهم السادات من الشمال والغرب والجنوب حدود مراكز وادى النطرون (محافظة البحيرة) كما تبعد مدينة السادات عن مدينة القاهرة بحوالى 93 كم فى حين تبعد عن مدينة شبين الكوم (عاصمة محافظة المنوفية) بحوالى 71 كم ، بينما تبعد عن مدينة وادى النطرون بحوالى 17 كم ، وتبعد عن المنطقة الأثرية بالجيزة بحوالى 60 كم وتبعد عن مدينة دمنهور 110 كم بالطريق الزراعى . فالخصائص السابقة لموقع المدينة تشير إلى تميز موضعها فى مكان متوسط بين المناطق المتروبولية (القاهرة والإسكندرية) ، والتي تستحوذ على النصيب الأكبر من الاستثمارات الموجهة إلى الخدمات والبنية الأساسية ، ومراكز الجذب الدائم لتيارات الهجرة الخارجة من منطقة الدلتا المتاخمة هي الأخرى لموقع المدينة . ولذلك يتنامى دور المدينة ومناطق الاستصلاح المحيطة بها فى استقطاب جزء من هذه الحركة السكانية وذلك بتوطين نوعيات مختلفة من الصناعات والأنشطة الإنتاجية فى ظل قرب المدينة من الأسواق الكبيرة والتي تضم نحو 70 % من سكان القطر المصرى . كما أن قربها من مدينة وادى النطرون والمنطقة الأثرية بها قد يمكن المخطط من توطين بعض الأنشطة والخدمات السياحية فى مدينة السادات لتدعيم دورها الإقليمي وتعدد مجالاته التنموية .

2- إستراتيجية التنمية

لقد تحددت الأهداف الرئيسية من إنشاء المدينة كالتالى :

أ. تخفيف الضغط السكانى المتزايد عن إقليم القاهرة الكبرى وعن المناطق الريفية والحضرية

المتاخمة للمدينة .

ب. زيادة الدخل القومى من خلال قاعدة اقتصادية مستقلة وزيادة فرص العمل ومواجهة الطلب

المتزايد على أراضي المشروعات الصناعية .

وقد وُضع المخطط العام للمدينة فى إطار المخططات القومية والإقليمية لإحداث نمو متوازن فى ظل الإمكانيات والموارد المتاحة حيث أن إنشاء مدينة جديدة بهذا الحجم يعتبر مشروع قومى ويتأثر بكافة

المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية وكذلك بخطط التنمية للمجتمع وقد أوضح المخطط أن تنفيذ المدينة الجديدة سيؤثر على إمكانيات الدولة وإمكانيات الأقاليم المحيطة من خلال الأتى :-

- التنافس والطلب المتزايد على العمالة الماهرة ومواد البناء ووسائل الانتقال بما يؤثر على حركة التعمير واحتياجات المناطق العمرانية فى الأقاليم المحيطة .
 - التنافس بين الصناعات الجديدة والصناعات القائمة فى المناطق المجاورة على العمالة الماهرة والمواد الخام.
 - نمو المدينة سيؤدى إلى زيادة الطلب على الغذاء والمواد الاستهلاكية وهذا سيتعارض مع زيادة احتياجات مدن المنوفية وإقليم غرب الدلتا .
 - وقد أشار المخطط إلى أن المدينة فى مراحلها الأولى لا يمكنها أن تواجه احتياجاتها بمفردها وأوصى بتكاملها مع الأقاليم المحيطة بها .
- وقد وضع المخطط إستراتيجية التنمية للمدينة على أساس :

- (1) تحقيق تنمية متوازنة من خلال تزامن التنمية الصناعية والتنمية العمرانية بحيث يمكن للمهاجر للمدينة ان يجد فرصة العمل الملائمة والسكن المناسب .
- (2) تحقيق برنامج إسكان حقيقى يفي باحتياجات السكان الاقتصادية والاجتماعية بحيث يتم تنفيذ مختلف أنواع النماذج السكنية التى تماثل التركيب الاقتصادى - الاجتماعى .
- (3) توظيف واستغلال الموارد والإمكانيات الطبيعية والإمكانيات الأخرى المتاحة للتنمية .
- (4) مرونة الهيكل العمرانى وقابليته للتعديل .

3- المخطط العام :

3-1 مرادفات النمو المستقبلى للمدينة

افترضت دراسة المخطط العام للمدينة عم 1977 اعتبار الحجم السكانى الأمثل هو 500 ألف نسمة عام 2002 ، كما افترضت الدراسة ثلاث بدائل لنمو الكتلة العمرانية بعد عام 2002 كما يلى :

- المرادف الأول ويستوعب حتى 1.5 مليون نسمة :
- ميزانية استعمالات الأراضى

الإجمالى	الصناعة	الخدمات	المسكن	عدد السكان	بالتفصيل عدد السكان
7893	2297	1674	3949	500	
12405	2987	2418	7000	750	
17181	3816	3408	9912	1000	
21940	4909	6058	12752	1250	
27049	6058	5237	15754	1500	

- المرادف الثاني ويستوعب حتى 1 مليون نسمة :
- ميزانية استعمالات الأراضي

الإجمالي	الصناعة	الخدمات	المسكن	عدد السكان	بالآلاف السكان
7893	2297	1647	3949	500	
12049	2856	2380	6813	750	
16834	3797	3356	9681	1000	

- المرادف الثالث :

- ميزانية استعمالات الأراضي

الإجمالي	الصناعة	الخدمات	المسكن	عدد السكان	بالآلاف عدد السكان
7893	2297	1674	3949	500	
11254	2785	2273	6196	750	
14699	3380	2916	8403	1000	
28624	4261	3534	10831	1250	

هذا وقد استقرت الدراسة على اعتبار حجم السكان الأمثل الذي يمكن أن تصل إليه المدينة عامة 2002 هو 500 ألف نسمة ، وتوضح أشكال رقم (3 - 4 - 5) البدائل المختلفة لتخطيط المدينة ، ووضح شكل رقم (6) استعمالات الأراضي للمخطط المقترح عام 2002.

3-2 المساحة واستعمالات الأراضي :

تبلغ المساحة الإجمالية حسب قرار التخصيص 500 كم² تنقسم إلى الحزام الأخضر بمساحة 28000 فدان والكتلة العمرانية بمساحة 53.5 كم² بنسبة 10.7 من إجمالي المسطح وحيث أنه مخطط للمدينة أن تستوعب حوالي نصف مليون نسمة عند اكتمال نموها فان الكثافة الإجمالية للمدينة تقدر بحوالي 39 شخص / فدان على أن تقام المدينة على خمسة مراحل حتى عام 2002 ، ويوضح جدول رقم (3) ميزانية استخدامات الأراضي للمدينة حسب المخطط العام سنة 1977 .

جدول رقم (3)

ميزانية استعمالات الأراضي المقترحة 1977

بيان	المسطح بالمتر	المسطح بالفدان	%	% من مسطح الكردون 25 كم × 20 كم
سكنى	12180000	2899.42	25.16 %	2.4 %
صناعى	10130000	2411.42	20.92 %	2.03 %
خدمات	19800000	4713.35	40.91 %	3.9 %
الطرق	6300000	1499.70	13.01 %	1.26 %
الإجمالى	48.409.902.83	11523.89	%100	119024.1

وقد تحددت استعمالات بحيث تحقق التوازن بين الاستعمالات المختلفة و أدائها الوظيفى وتوافقها مع الهيكل

الاجتماعى والاقتصادى للسكان وقد اشتملت هذه الاستعمالات على ما يلى :

- مساحات مخصصة للإسكان بنوعياته الاقتصادية والمتوسط والفاخرة
- مساحات مخصصة للصناعة بنوعياته الثقيلة والمتوسطة والخفيفة .
- مساحات مخصصة للخدمات المركزية موزعة على مراكز الخدمات ومراكز الأحياء السكنية والمركز الرئيسى للمدينة .
- بالإضافة إلى المناطق الخضراء والمفتوحة ولمساحات الترفيهية والرياضية والطرق .

3-3 الخصائص الرئيسية للمخطط العام :

- 1- اقتراح أن تنمو المدينة على خمسة مراحل .
- 2- وضعت الكتلة العمرانية فى تصميم متمائل حول محور طولى يمثل مركز المدينة وفى تشكيل مفتوح ناحية الشمال الشرقى ويتضح هذا التماثل فى التشكيل وفى إعداد الأحياء والمجاورات وفى مواقع الصناعات و يعتبر موقع المدينة مستوٍ يخلو من التضاريس الشديدة ومن الكتبان الرملية .
- 3- اتخذ توجيه المدينة ككل اتجاه الشمال الشرقى كتنوين أما شبكات الطرق فيميل غالبيتها مع الشمال لتوجيه المباني للرياح المحببة كما تم توزيع المناطق الخضراء على طول محاور الحركة ومحيطه بالكتلة السكنية لحمايتها من رياح الخماسين بالإضافة الى الحزام الأخضر جنوب المدينة والذى يفصل المناطق الصناعية الملوثة عن كتلة المدينة .
- 4- تأخذ المناطق المفتوحة اتجاه شمال الشرق وجنوب الغرب لامتناس الرياح المحببة .

3-4 الهيكل العمرانى وأنماط التخطيط

3-4-1 الإسكان

- تم تقسيم مدينة السادات إلى خمسة مراحل متتابعة خلال فترة تخطيطية قدرت بخمسة وعشرون عاما توزيعها كآلاتى :

- مرحلة أولى (1977 - 1982) الشكل (7)
- مرحلة ثانية (1982 - 1987) الشكل (8)
- مرحلة ثالثة (1987 - 1992) الشكل (9)

- مرحلة رابعة (1992 - 1997) الشكل (10)
- مرحلة خامسة (1997-2002) الشكل (11)

جدول (4)

وفيما يلي نستعرض المراحل الخمسة موزع عليها الإسكان طبقاً لمخطط عام (1977-2002) .

2002-97		97-92		92-87		87-82		82-77	
%	المسطح	%	المسطح	%	المسطح	%	المسطح	%	المسطح بالفدان
%100	2899.42	67.2 %	1949.1 5	43.1 %	1249.7 5	22. 6	654.6	%7.1	25710

1-4-3-1 الخدمات

تم تقسيم الخدمات إلى ثلاثة مستويات وهي :

- مراكز المناطق
- مراكز الأحياء
- مراكز المدينة

أ- خدمات المناطق

مدرسة تعليم أساسى / سوق تجارى / مسجد / 2 حضانة / حدائق وملاعب (

ب- خدمات الحى السكنى :

محلات تجارية / مركز تجارى / مكاتب إدارية / مركز طبي / محطة بنزين / مركز شرطة / نقط إسعاف / نقط مطافئ / مدارس ثانوية / جامع / سينما صيفى ومسرح / أماكن ترفيهية / وحدائق عامة / مخبز .

ج- المركز الرئيسى (المدينة) .

تتفرع الخدمات المركزية على مستوى المدينة حيث تشتمل على الخدمات التعليمية ، الصحية ، والاجتماعية ، والإدارية ، التجارية والترفيهية ويوضح الجدول رقم (5 ، 6) بيان توزيع الخدمات المختلفة طبقاً للنوع وحجم السكان الذى تخدمه .

ويلاحظ أن المخطط قد اتبع فى أسلوب توزيع الخدمات النمط الشرطى (فى مراكز المجاورات والأحياء) و المركز الرئيسى للمدينة شكل (8)

جدول (5) الخدمات المقترحة للمدينة 1977 - 2002 موزعة على المراحل

الإجمالي	2002-97		97-92		92-87		87-82		82-77		
	%	المساحة بالفدان	%	المساحة بالفدان	%	المساحة بالفدان	%	المساحة بالفدان	%	المساحة بالفدان	
1041.44		407.06		292.79		202.34		97.59		41.66	خدمات المجاورات
608.2		226.15		169.01		113.07		71.41		28.56	خدمات الأحياء
77.36		26.19		26.18		13.09		11.90		-	خدمات القطاع
434.43		219.00		85.70		77.36		49.99		2.38	المدينة
8798.04		2834.9 5		2632.8		1827.0 2		1066.4 5		436.82	أخرى
10959.47		3713.3 5		3206.5 0		2232.8 8		1297.3 4		509.40	الإجمالي

جدول (6) بيان توزيع الخدمات طبقاً لنوعها وعددها سنة 2002

العدد	النوع	
100	التعليم الابتدائي	الخدمات التعليمية
32	الإعدادي	
10	ثانوي عام	
6	ثانوي تجاري	
4	ثانوي صناعي	
1	ثانوي زراعي	
1	ثانوي فني صناعي	
20	تعليم جامعي وكليات	
16	مركز صحي	خدمات صحية
6	مركز إسعاف	
2	مركز طبي	
2	مستشفى عام	
2	مستشفى تخصصي	
1	مركز طبقات صحية	
1	مركز قومي للبحوث الصحية	
1	مركز حوادث طرق	
1	مستشفى مسنين	

200	حضانة	خدمات اجتماعية	
118	وحدة اجتماعية		
2	بيوت اللاجئين		
6	ملجأ		
1	مركز خدمة اجتماعي		
1	مركز علاج نفسي		
1	مركز معوقين عقلياً		
1	مركز للعجزة		
1	مركز للثقافة		
1	مركز رعاية المسنين		
3	مركز الرعاية الخاصة		
17	مركز ثقافي		الخدمات الثقافية الدينية
2	متاحف متخصصة		
1	مرصد		
109	مساجد		
3	كنائس		
2	مقابر		
1	قاعدة المدينة	خدمات عامة	
3	مكتب استعلامات عامة		
106	مكتب تليفون وتلغراف		
2	مكتب تليكس		
1	مكتب الاتصالات المركزي		
107	مكتب البريد		
19	مكتب الشؤون السياسية		
1	مكتب طباعة		
1	سلخانة		

20	مراكز الأمن المركزي	خدمات الأمن
1	مركز إطفاء حريق	
3	وحدة مراقبة الطرق	
2	محاكم جزئية	
1	محكمة ابتدائية	
1	سجن	
117	مراكز رياضية	مناطق مفتوحة ومتزهات
1	حدائق نباتية وحيوانية	
1	ملاهي	
1	فندق	
1	متنزهات	

3/1-4-2 الصناعة

يبلغ المسطح الإجمالي للمدينة حسب قرار التخصيص حوالي 500 كم² (20 كم × 25 كم) أي ما يعادل 19024 فدان منها كتلة عمرانية مسطحها 12750 فدان وتمثل حوالي 10.71% من إجمالي المساحة . وتبلغ مساحة المناطق الصناعية بالمخطط 24.42 فدان وتمثل (10130000 مليون م²) وتم تصنيف الصناعات المقترحة بالمدينة إلى خمسة أنواع رئيسية طبقاً لحجم ونوع كل صناعة الشكل (9) يوضح نمط توزيع الصناعات بالمدينة جدول (7) أنواع الصناعات المقترحة بالمدينة

%	المسطح بالفدان	نوع الصناعة
62.2 %	1499.7	TYPE 1 معدينية - غير معدينية
24.7 %	595.12	TYPE 2 ورقية-معدينية - غير معدينية-خدمات النقل
8.3 %	202.34	TYPE 3 أغذية-نسيج-ورقية-معدينية - غير معدينية-خدمات النقل
3.0 %	71.41	TYPE 4 أغذية-نسيج-ورقية-معدينية - غير معدينية خشبية - ورقية-خدمات النقل
1.8 %	42.85	TYPE 5 أغذية-نسيج-ورقية-معدينية - غير معدينية خشبية - ورقية-خدمات النقل- متنوعة
100 %	2411.42	جملة

وقد تم تقسيم الصناعات على المراحل المقترحة للتنفيذ 25 عاما بواقع 5 سنوات لكل مرحلة والجدول التالي يوضح توزيع أنواع الصناعات على المراحل الخمسة للمدينة (1977-2002) .

2002-97		97-92		92-87		87-82		82-77		
%	مسطح	%	مسطح	%	مسطح	%	مسطح	%	مسطح بالفدان	
	1499.70		1368.8		933.14		304.70	%0	-	TYPE 1
	595.12		449.9		328.5		228.52		142.82	TYPE 2
	202.34		149.97		104.74		66.65		35.70	TYPE 3
	71.41		55.7		39.27		23.8		7.14	TYPE 4
	42.85		32.37		22.6		11.90		2.387	TYPE 5
	2411.42		2056.74		1428.25		635.85		188.06	

اصنع مجتمعك بنفسك

www.omranet.com

مجمع عمران نت

للمزيد من الابحاث والدراسات والكتب راجع مجمع عمران نت

www.omranet.com

الباب الثانى

1- المدينة بين المخطط والواقع الفعلى

الباب الثانى

1- المدينة بين المخطط والواقع الفعلى

نظراً لكون مدينة السادات هى باكورة المدن الجديدة والتي تمثل معدلات النمو المتباين بها فى كل من الصناعة والإسكان حقلاً خصباً للدراسات المهمة بتقويم أداء هذه المدينة بغرض الوصول إلى الدروس المستفادة فى أسلوب تنمية المدينة والتي قد تسهم فى تطوير الأداء بالنسبة للمدينة نفسها إضافة إلى باقى المدن الجديدة التي يجرى تنفيذها الآن ، فإنه من الأهمية بمكان التعرف على الدراسات السابقة التي تعرضت لتقييم المدينة خلال السنوات الماضية فى محاولة للوصول إلى هذه الدروس المستفادة .

1-1 الدراسات السابقة :

لقد تعددت الدراسات التي تعرضت للمدينة خلال الخمسة عشر عاماً الماضية والتي بدأت فى أعقاب انتهاء المرحلة التخطيطية الأولى والتي كان مخطط لها الفترة من 1977م حتى عام 1982م ، وقد تم حصر جميع هذه الدراسات والرجوع إليها ، حيث تبلورت أهمية عدد من هذه الدراسات فى إمكانية صياغة مجموعة من التوجيهات فى المرحلة التخطيطية التي نحن بصدها الآن ، وهذه الدراسات هي :

1- المخطط الإقليمي لمحافظة المنوفية (1992) والتي أعدته الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ويهدف إلى صياغة استراتيجية للتنمية الشاملة لإقليم الدلتا .

2- المجتمعات الجديدة - دراسة مقارنة بين الواقع التنفيذى والفكر النظرى - 10 رمضان / السادات - 15 مايو - 6 أكتوبر ، جامعة القاهرة - كلية التخطيط الإقليمي والعمرانى يناير 1987 .

3- الدراسات والأبحاث الأكاديمية (رسائل الماجستير - الدكتوراه) التي أعدت خلال الفترة من (1987 - 1990) ونظراً لأهمية الدراسة الأولى والتي تعتمد على بلورة سياسات التنمية فى القطاعات الرئيسية الثلاثة : (صناعة - زراعة - سياحة) (الموارد البشرية - الموارد والأنشطة الاقتصادية - الهيكل العمرانى) وارتباطها بمدينة السادات بشكل مباشر وأهم نتائجها :

1- المخطط الإقليمي لمحافظة المنوفية (1992) الهيئة العامة للتخطيط العمرانى :

انتهت الدراسة الإقليمية لمحافظة المنوفية باقتراح ثلاث بدائل استراتيجية لمحافظة المنوفية حتى عام 2017 فى ضوء المحددات والإمكانات المتاحة فى المحافظة وبما يحقق الأهداف العامة والخاصة ، وقد قامت الدراسة بمناقشة البدائل الثلاثة من حيث الفكرة الأساسية ، متطلبات تنفيذ هذه الفكرة والملاح الرئيسية لكل بديل . وقد تبع ذلك تقويم هذه الأفكار الثلاث فى ضوء مجموعة من المعايير التخطيطية والتي تم بناء عليها ترجيح البديل الثالث والذي يؤكد على مبدأ التنمية المتكاملة بين القطاع الشرقى للمحافظة (القديم) والقطاع الغربى (الحديث) كمؤشر لتخطيط المدينة :-

المخطط الإقليمي لمحافظة المنوفية - الجهة التي قامت به - عام 1992 " الدراسات الإقليمية

1-2 دراسة المخطط الإقليمي لمحافظة المنوفية :

وُضعت مجموعة من الأهداف العامة والخاصة لتنمية منطقة الدراسة كما يلي :

الأهداف العامة :

- تجسيد نتائج خريطة التنمية والتعمير لجمهورية مصر العربية عام 2017 م .
- تجسيد نتائج استراتيجية إقليم الدلتا .
- تحقيق التوازن بين السكان والموارد داخل محافظة المنوفية في إطار التكامل مع باقى محافظات إقليم الدلتا .

الأهداف الخاصة :

- تحديد إمكانات التنمية الاقتصادية للأنشطة في الوضع الراهن وكيفية رفع كفاءتها .
- تحديد مناطق التنمية الجديدة ومناطق الاستصلاح وتحقيق التكامل بين قطاعات الأنشطة الاقتصادية المختلفة (زراعة - صيد - صناعة - سياحة)
- تحديد اتجاهات النمو السكاني وكيفية توجيه هذا النمو بما يحقق التوازن في توزيع السكان.
- توزيع وتنمية التجمعات العمرانية بمحافظة المنوفية وتحديد أحجامها في ضوء الطاقة الاستيعابية للهياكل العمرانية ، وطبقا لمخططات تنمية الأنشطة الاقتصادية وتوزيعها المكاني .
- توزيع الخدمات في ظل استراتيجية واضحة لتحقيق الاحتياجات السكانية .
- تخطيط شبكة الصرف الإقليمية والرئيسية ، وربطها بالأقاليم المجاورة لمدينة السادات .
- تخطيط احتياجات المحافظة من شبكات المياه النقية والصرف الصحي والطاقة والاتصالات .

1-3 محاور التنمية :

وقد قامت الدراسات الإقليمية لمدينة السادات على ثلاثة محاور أساسية هي :

محور سكاني واجتماعي - محور اقتصادي - محور عمراني .

أولاً : المحور السكاني :-

بلغ حجم السكان مدينة السادات عام 1996 م حوالى 16300 نسمة ، ومن المتوقع أن يصل إلى حوالى 500 ألف نسمة عام 2017 م في ضوء المخطط العمراني الإقليمي الذى تم إعداده لمحافظة المنوفية ، وأيضاً من المتوقع أن تجذب المدينة السكان من ثلاثة مناطق أساسية وهى محافظة المنوفية ، محافظات إقليم الدلتا ، مختلف محافظات الجمهورية .

وتفيد احتمالات جذب السكان لمدينة السادات حتى عام 2017 م أن حوالى 400 ألف نسمة من سكان المدينة سوف يفدون من داخل محافظة المنوفية ، و 100 ألف نسمة من خارجها .

ثانياً : المحور الاقتصادى : -

طبقاً للمخطط الإقليمي لمدينة السادات فمن المقدر أن تصل مساحة الرقعة الزراعية فى مركز السادات إلى حوالى 100 ألف فدان ، ومن المتوقع أن تستوعب خطة التنمية الاقتصادية للمدينة حوالى 141 ألف فرصة عمل حتى سنة 2017 م .

وتفيد خطة التنمية الاقتصادية لمركز السادات (1997 - 2017) أن إجمالي عدد العمالة المتوقعة بمركز مدينة السادات حوالى 140672 عامل بإجمالى تكلفة استثمارية 9880 مليون جنيه .

ثالثاً : المحور العمرانى :-

طبقاً لنتائج تحليل الدراسات السكانية والاجتماعية و الاقتصادية فإن التنمية العمرانية لمركز مدينة السادات تحتوى على اثنتان من الوحدات الإقليمية التنموية من مجموع ستة وحدات مقترحة على مستوى المحافظة ، وهاتان الوحدتان هما :

- كردون مدينة السادات شاملة مدينة السادات والمناطق المخصصة للتنمية العمرانية على المدى البعيد ، بالإضافة إلى مناطق الاستصلاح ضمن الحزام الأخضر بحجم سكانى حوالى 500 ألف نسمة .
- باقى أجزاء مركز السادات وتضم المناطق الزراعية القائمة المتاخمة لفرع رشيد غرباً والمناطق الجارى استصلاحها بحجم سكانى حوالى 150 ألف نسمة لعام 2017م ، وبذلك فهى تحتاج إلى مركز حضرى لخدمة المناطق الريفية المحيطة .
- وقد اعتبرت مدينة السادات مركز حضرى إقليمى (تنمية صناعية - خدمات إقليمية) فى إطار تحديد الدور الإقليمي المقترح للتجمعات العمرانية الرئيسية بالمحافظة لعام 2017م ، كما اقترحت الدراسة تطوير محاور الطريق الغربى القاهرة / كفر الزيات ، وازدواج المحور العرضى الذى يربط مدينة السادات بمطار البريجات . وكذلك إنشاء وصلة السكة الحديد لربط المدينة مع الخط الحديدى الحالى غرب النيل ، وإنشاء محطة مياه سطحية لتتقيا المياه من الرياح الناصرى تبدأ تصريف 100 لتر / ثانية ، هذا بالإضافة إلى آبار المياه الجوفية بالمدينة كما اقترح إنشاء محطة معالجة الصرف الصحى لاستيعاب تصرفات المدينة .

وكان من أهم مقترحات الدراسة الإقليمية لتنمية وتخطيط مدينة السادات ما يلى :

مشروعات مستقبلية بمدينة السادات :

- تخطيط أراضى جديدة للمشروعات الصناعية بمساحة قدرها 12 مليون م² .

- إنشاء فرع لأكاديمية السادات بالمدينة بمساحة قدرها 10 آلاف م² .
- إنشاء مجمع البنوك .
- إنشاء فرع لجامعة المنوفية بمساحة قدرها 550 فدان .
- إنشاء المستشفى الخيري السويسرية بمساحة قدرها 350 فدان .
- إنشاء فرع لجامعة القاهرة بمساحة قدرها 350 فدان .
- إنشاء مركز للأنسجة والهندسة الوراثية التابع لجامعة المنوفية .
- إنشاء فرع لجامعة الأزهر 560 فدان .

1-4 بدائل استراتيجية التنمية الإقليمية لمحافظة المنوفية لعام 2017 :

وقد اقترحت الدراسة ثلاثة بدائل للتنمية الإقليمية لمحافظة المنوفية لعام 2017 تتضح فيما يلي:

1-4-1 البديل الأول :

السادات وإقليمها قطب نمو على المستوى الإقليمي وتنمية محدودة فى القطاع الشرقى للمحافظة :

الفكرة الأساسية :

تتلخص فكرة هذا البديل فى تركيز التنمية الاقتصادية / الاجتماعية والعمرائية فى عدد محدود من التجمعات العمرانية والمناطق ذات الإمكانيات التنموية حيث توطن به مجموعة من الأنشطة المولدة لنمو ديناميكى فى الاقتصاد القومى عن تركيز السكان فى هذه التجمعات المختارة . (شكل رقم 10)

متطلبات التنمية الخاصة بمدينة السادات (البديل الأول) :

- حددت الدراسة مجموعة من المتطلبات الأساسية لضمان نجاح هذه الاستراتيجية .
- تركيز التنمية فى مدينة السادات كأولوية أولى وإقليم المدينة فى المرحلة الثانية من خلال التوجيه السليم للاستثمارات .
- تخطيط المناطق الواقعة داخل كردون مدينة السادات بما لا يتعارض مع تخطيط المدينة.
- التنمية الريفية فى الحيز المحصور بين فرع رشيد وكردون مدينة السادات وذلك بهدف تنظيم جهود المشروعات الفردية لاستصلاح الأراضى فى هذا الحيز .
- تطوير وإنشاء مجموعة من التجمعات التوابع لمدينة السادات داخل حدود إقليمها وتحديد وظائف وإنشاء هذه التجمعات للاستفادة من الموارد المتاحة وخدمة المناطق الواقعة داخل هذه الحدود .
- إنشاء شبكة محلية من الطرق لربط مدينة السادات بالتجمعات الجديدة شكل رقم (10) .

توصيف البديل الأول (الملامح الرئيسية للحل المقترح) .

يمكن توصيف الملامح الرئيسية للحل المقترح فى البديل الأول وسوف نركز فى عرضنا لهذه الملامح على ما يخص مدينة السادات وإقليمها من خلال ثلاثة عناصر أساسية هى :

- المناطق الرئيسية للتنمية .
- وظائف التجمعات العمرانية الرئيسية .
- محاور الحركة المقترحة .

المناطق الرئيسية للتنمية :

بالنظر إلى المناطق التى تمتلك إمكانات للتنمية فى محافظة المنوفية - كما تضمنته الدراسات الاقتصادية فتتصدر فى ثلاث مناطق رئيسية تتضح فيما يلى :

- 1- المنطقة الصناعية بقويسنا
- 2- إقليم مدينة شبين الكوم
- 3- القطاع الغربى من محافظة المنوفية (يشمل مدينة السادات) .

والذى يمثل الأمل بالنسبة للمحافظة وأيضاً بالنسبة لإقليم الدلتا حيث يضم مدينة السادات بمشروعاتها الصناعية ، الخدمية والزراعية داخل كردون المدينة بالإضافة إلى المنطقة المحصورة بين فرع رشيد شرقاً وبين حدود مدينة السادات غرباً . وهذه المنطقة تضم المساحات الزراعية التى تم استصلاحها فى السنوات الأخيرة اعتماداً على المياه الجوفية . كما يضم القطاع الغربى من محافظة المنوفية بعض المحاجر بالإضافة إلى الثروة المعدنية والبتروولية المتوقعة .

وظائف التجمعات العمرانية الرئيسية :

- تؤدى مدينة السادات دور قطب نمو على المستوى الإقليمى بحجم سكانى يتراوح بين (0.5 - 1.00) مليون نسمة .
- أربع مدن تدور فى فلك مدينة السادات (كقطب نمو إقليمى) على محاور الحركة الإقليمية وفى إطار نطاق تأثير المدينة الاشملى وهى (مدن بدر - أشمون الجديدة - وادى النطرون - النوبارية) .
- عدد أربع تجمعات عمرانية صغيرة (ريفية - منتجعات مراكز استشفاء) داخل كردون مدينة السادات كمراكز خدمة للمناطق الزراعية ولاستغلال الموارد المتاحة وقربها من مدينة السادات .

محاور الحركة المقترحة :

اقتراح تطوير محاور الربط بين المدن المركزية ومراكز التنمية المقترحة وتطوير المحاور العرضية (قويسنا - شبين الكوم) (كفر داود - السادات) .

البديل الثانى : التنمية الشاملة للتجمعات العمرانية فى إطار أقاليم المدن :

الفكرة الأساسية :

يفترض هذا البديل تنمية جميع المناطق والتجمعات العمرانية (حضر - ريف) فى كافة أجزاء المحافظة طبقاً لموارد وإمكانات التنمية الذاتية لكل تجمع وهو بذلك يؤكد على انتشار التنمية فى جميع أجزاء المحافظة شكل رقم () .

متطلبات التنمية الخاصة بمدينة السادات (البديل الثانى) :

- تخطيط المناطق الواقعة ضمن كردون مدينة السادات بما لا يتعارض مع متطلبات المدينة على المدى البعيد .

- تخطيط المنطقة الريفية غربى فرع رشيد لتحديد النسق العمرانى المقترح (تجمعات ريفية جديدة) مع إنشاء مدينة جديدة لخدمة هذه المنطقة .

1-4-2 البديل الثانى (الملامح الرئيسية للحل المقترح)

مناطق التنمية :

طبقاً لاستراتيجية انتشار التنمية والتي ينادى بها هذا البديل فان مناطق التنمية متعددة لتشمل كافة أقاليم المدن القائمة والجديدة .

وظائف التجمعات العمرانية الرئيسية :

- تجمعات حضرية من الرتبة الأولى وتشمل مدينتى شبين الكوم والسادات على أن شبين الكوم تلعب دور العاصمة الإدارية و الخدمية بينما تعتبر مدينة السادات منطقة صناعية .

محاور الحركة المقترحة :

لضمان نجاح فكرة التنمية فى هذا البديل فإن ذلك يستدعى تطوير كافة محاور الحركة التى تربط بين المدن وأيضاً محاور الحركة التى تربط بين القرى الرئيسية والمدن المركزية . هذا فضلاً عن تطوير شبكة الطرق المحلية التى تربط بين القرية الأم والقرى التابعة .

1-4-3 البديل الثالث : التنمية المتكاملة :

الفكرة الأساسية :

يحاول هذا البديل الاستفادة القصوى من المميزات النسبية التي تتمتع بها المراكز الحضرية والريفية في مجالات تركيز الأنشطة والسكان والخدمات والمرافق العامة والطاقة الاستيعابية للهياكل العمرانية . ويدعو هذا البديل إلى انتشار التنمية ولكن بطريقة مركزة في بعض مراكز التنمية الحضرية والريفية بحيث يؤدي كل مركز تنمية دور مركز إشعاع اقتصادي وحضاري لنطاق جغرافي يحيط به يختلف امتداد هذا النطاق طبقاً لمستوى مراكز التنمية . شكل رقم (12)

متطلبات التنمية الخاصة بمدينة السادات (البديل الثالث) .

لتنفيذ هذه الاستراتيجية فان ذلك يستدعي بعض المتطلبات :

- اقتراح بعض التجمعات الجديدة على الهامش الصحراوي الغربي قاعدتها الاقتصادية صناعية مغذية لمدينة السادات وخدمات إقليمية وتكامل مع المدن القائمة .

توصيف البديل الثالث (الملامح الرئيسية للحل المقترح) :

يمكن توصيف الملامح الرئيسية لفكرة الحل المقترح للبديل الثالث فيما يلي :

مناطق التنمية :

يمثل القطاع الغربي المواجه لحدود محافظة المنوفية طولياً الملتقى الرئيسي للتنمية الاقتصادية والعمرانية الجديدة في حين تقتصر التنمية في القطاع الغربي على تطوير محاور الحركة (خاصة العرضية) وكذلك المتطلبات الأساسية من الخدمات ، المياه ، الصرف الصحي ، الطاقة والاتصالات . ويظهر من ذلك النظرة إلى تنمية محافظة المنوفية بشكل متكامل .

وظائف التجمعات العمرانية الرئيسية :

تحددت أدوار التجمعات العمرانية الرئيسية في هذا البديل على النحو التالي :

- مدينة السادات المركز الصناعي على المستوى الإقليمي .

محاور الحركة الرئيسية :

وتشمل المحاور الطولية والعرضية الرئيسية والتي تربط بين المدن من جهة وبين القطاع الغربي والقطاع الشرقي من جهة ثانية . شكل رقم (13) .

جدول (10)

تقويم الاستراتيجيات المقترحة واختيار البديل المرجح :

م	معايير التقويم	البديل الأول	البديل الثانى	البديل الثالث
1	تحقيق اللامركزية فى التنمية كأحد الأهداف الأساسية للتنمية الإقليمية	*	***	**
2	المساهمة فى تحريك السكان من المناطق المشبعة إلى المناطق النامية	***	*	**
3	مدى تحقيق العدالة الاجتماعية	*	***	**
4	توفير أساس اقتصادى واسع ومتنوع لفتح آفاق جديدة للعمل والاستقرار	**	**	***
5	الحفاظ على الأراضى الزراعية	***	*	**
6	حجم التكاليف الاستثمارية	***	*	**
7	كفاءة استغلال الموارد المتاحة فى المحافظة	*	**	***
8	التوافق مع الاتجاهات والمخططات القطاعية السائدة فى المحافظة	*	**	***
9	الاستفادة من الميزات النسبية الحالية للتجمعات العمرانية	*	***	***
10	الاستيعاب العمرانى	***	*	**
11	التوافق مع المنظومة العمرانية المقترحة ضمن استراتيجية التنمية الشاملة لإقليم الدلتا	***	*	**
12	تحقيق التكامل بين القطاع الشرقى والقطاع الغربى	**	*	***
	نتيجة التقويم	***5	***3	***4
		**2	**3	**7
		*5	*6	*1

من خلال تقويم الاستراتيجيات المقترحة لمحافظة المنوفية لعام 2017 واختيار البديل المرجح بناءً على مجموعة من معايير التقويم انتهت هذه المرحلة باختيار البديل الثالث والذى يؤكد على مبدأ التنمية المتكاملة بين القطاع الغربى (الحديث) والذى يضم مدينة السادات والقطاع الشرقى للمحافظة (القديم) .

4- الوضع الراهن

4-1- السكان والإسكان

4-2- الخدمات

4-3- الأنشطة الاقتصادية

2- السكان والإسكان :-

كان من المتوقع أن يصل حجم السكان بالمدينة عام 2002 م إلى 500 ألف نسمة، بينما تشير دراسة تطور السكان والوضع الراهن أن الحجم السكاني لم يتجاوز 700 نسمة عام 1986 ، وهو ما يعنى أن معدل النمو السكاني ظل متعثراً طوال 19 عاما من تخطيط المدينة ، ولكنه شهد طفرة كبيرة عام 1996 حيث وصل معدل النمو إلى 37.64 % سنوياً ، وبحجم سكاني بلغ 16300 نسمة ، ثم ارتفع إلى 70 ألف نسمة عام 1998 بمعدل نمو سكاني سنوي 118.7 % وعلى الرغم من أن هذا الحجم لم يتجاوز 14 من حجم سكان الخطة المستهدفة (500 ألف نسمة) إلا أنه يعطى مزيداً من التفاؤل حول إمكانية تخطي المدينة لحجم السكان المقترح عام 2017 م ، وبزيادة كبيرة حسبما تشير الدراسات السكانية الخاصة بالمدينة هذا وسوف يتم مناقشة حجم السكان على ثلاث محاور أساسية ، على مستوى محافظة المنوفية - على مستوى مركز ومدينة السادات بالإضافة إلى الهجرة المتوقعة للمدينة .

2-1-1 السكان على مستوى محافظة المنوفية :

بلغ عدد سكان المحافظة حوالي 1.354 مليون نسمة عام 1960 م ، ثم ارتفع إلى 2.759 مليون نسمة عام 1996 م . ويمثل عدد سكان حضر المحافظة 19.9 % والريف 80.1 % من جملة سكان المحافظة (التعداد العام للسكان 1996 م) . وكما اتضح أن معدلات النمو السكاني للمحافظة تميل إلى الانخفاض ، حيث بلغ معدل نمو سكانها 2.56 % سنوياً خلال الفترة من 1976 إلى 1986 م ، ثم انخفض إلى 1.92 % سنوياً خلال الفترة من 1986 إلى 1996 م .

جدول (11) تطور حجم السكان ومعدلات النمو بمحافظة المنوفية (حضر - ريف)

إجمالي المحافظة		الريف		الحضر		السنة
معدل النمو %	عدد السكان	معدل النمو %	عدد السكان	معدل النمو %	عدد السكان	
	1.354	-	1.117	-	0237.	1960
1.64	1.756	1.49	1.419	2.19	0337.	1976
2.56	2.282	2.60	1.834	2.89	0448.	1986
1.92	2.759	1.88	2.210	2.05	0549.	1996
% 2.28		% 2.24		% 2.47		معدل النمو للفترة 1996/1976

2-1-2 على مستوى مركز ومدينة السادات :

أ- إجمالى المركز

بلغ إجمالى عدد سكان المركز 32.7 ألف نسمة عام 1960 م ، وارتفع إلى 94.00 ألف نسمة فى عام 1996 م . وقد اتجهت معدلات نمو سكان المركز نحو الارتفاع حيث زاد المعدل من 3.11 % سنوياً فى الفترة من 1976 إلى 1986 م ثم إلى 4.51 % سنوياً فى الفترة من 1986 إلى 1996 م .

ب- ريف المركز :

بلغ عدد سكان ريف المركز حوالى 32.7 ألف نسمة عام 1960 م ، وارتفع إلى 77.5 ألف نسمة فى عام 1996 م ، وقد بلغ معدل النمو السكانى السنوى حوالى 2.99 % سنوياً فى الفترة من 1976 إلى 1986 ، ثم انخفض قليلاً إلى 2.59 % سنوياً فى الفترة من 1986 إلى 1996 م . وقد بلغت نسبة سكان ريف المركز 82.6 % من جملة سكان مركز السادات عام 1996 م .

ج- مدينة السادات :

بلغ عدد سكان مدينة السادات 669 نسمة عام 1986 م ، ثم زاد إلى 16.3 ألف نسمة عام 1996 م ، وقد بلغ عدد سكان المزارع المحيطة إلى حوالى 2.9 ألف نسمة عام 1996 م وقد اتسم معدل النمو السنوى لسكان المدينة بالارتفاع الشديد خلال الفترة من 1986 إلى 1996 م حيث بلغ معدل النمو حوالى 37.63 % سنوياً ، وارتفعت نسبة سكان المدينة إلى إجمالى مركز السادات من 1.1 % عام 1986 إلى 17.4 % عام 1996 م .

م .

جدول () تطور حجم السكان ومعدلات النمو بمركز السادات (حضر - ريف)

السنة	الحضر		الريف		إجمالى المحافظة	
	عدد السكان	معدل النمو %	عدد السكان	معدل النمو %	عدد السكان	معدل النمو %
1960	-	-	32718	-	32718	-
1976	-	-	44446	1.91	44446	1.91
1986	669	-	59683	2.99	60352	3.11
1996	16.60	37.63	77534	2.56	94134	4.51
معدل النمو للفترة 1996/1976	% 37.63		% 2.82		3.82	
تقدير 1998	70 ألف نسمة					

2-1 السكان والهجرة :

تعتبر محافظة المنوفية من أكثر محافظات الجمهورية طرداً للسكان ، حيث بلغت نسبة صافى الهجرة حوالى 21.6 % من إجمالي السكان بها عام 1976 م ، وانخفضت إلى 14.2% من جملة سكان المحافظة عام 1986 م .

2-2-1 الإسكان والتشكيل العمرانى :

يهدف هذا الجزء من الدراسة إلى رصد الأوضاع العمرانية الراهنة بمدينة السادات ونسبة ما تم تنفيذه من الخطة المستهدفة ، وتقييم الأوضاع لاتجاهات نمو الكتلة العمرانية ، وكذلك نمو الأنشطة الاقتصادية والخدمات فى إطار عام يشتمل على المقارنة بالمخطط العام للمدينة عام 1977م ، وذلك حتى يتسنى لنا التعرف على معدلات التنمية الحالية بالمدينة ، وتزامن مجالات التنمية وتوافقها ومنها حجم السكان المستقر بالمدينة ، والوحدات السكنية المتاحة ووحدات الخدمات التى تم تشغيلها ، وفرص العمالة الحالية . وفيما يلى أهم النتائج :

الإسكان بالمدينة :

يعنى هذا الجزء من الدراسة بالتعرف على ما تم تنفيذه من وحدات سكنية بالمدينة ، ومستويات الإسكان الحالية ومقارنتها بمستويات الإسكان المستهدفة اعتماداً على معدلات المدن المماثلة لمدينة السادات ، ويمكن الاستفادة من نتائج هذه المقارنة حين اقتراح هيكل الإسكان المستقبلى للمدينة . وتشير دراسة الإسكان بمدينة السادات إلى أنه ليس هناك تعريفاً واضحاً للمستويات المختلفة للإسكان بالمدينة ، ويظهر ذلك جلياً فى قطع الأراضى المخصصة للإسكان بالمدينة بالمناطق (3 ، 5 ، 6 ، 11) حيث أنه لا يوجد مسمى واضح لهذه المستويات بتلك المناطق .

(إسكان اقتصادى - إسكان متوسط - إسكان فوق متوسط) وليس معروفاً ما إذا كانت هذه المستويات تتوقف على المساحة أو مستوى التشطيب أو المطلات الخارجية . وهو ما اضطر فريق البحث الاعتماد على معيار المساحة كمحدد لمستوى الإسكان بالمدينة لأنه المعيار الذى يتوفر عنه بيانات كافية فى هذا المجال ، خاصة فى المناطق التى سيقوم الأهالى ببناء وحداتها السكنية ، والوصول إلى نتائج واضحة حول مستويات الإسكان الحالية بالمدينة فقد تم الاعتماد على معدلات مدينة 15 مايو (إحدى مدن الجيل الأول) وهى كما يلى :

- مسطح الأراضى المخصص للإسكان المنخفض بمدينة 15 مايو حوالى 150 م² .
- مسطح الإسكان المخصص للإسكان المتوسط ما بين 150 و 300 م² .
- مسطح الإسكان المخصص للإسكان فوق المتوسط أكثر من 300 م² .

ويوضح الجدول (13) نسب مستويات الإسكان بالمدينة المقدرة حالياً :

مستويات الإسكان		منخفض (150م ²)	متوسط (150-300 م ²)	فوق المتوسط (أكثر من 300 م ²)
مناطق تقسيم الأراضى	المنطقة 3	-	-	19
	المنطقة 5	-	-	369
	المنطقة 6	-	-	67
	المنطقة 11	23	3	74
جملة		23	3	529
عدد الوحدات		184	24	4232
عدد الوحدات السكنية المقامة بمعرفة الجهاز		1856	5543	221
إجمالي عام	عدد	2040	5567	4453
	نسبة	% 16.9	% 46.2	% 36.9
نسب مستويات الإسكان المخططة عام 1977		% 31.2	% 49.4	% 19.4

والجدول السابق يوضح أن هناك تغييراً كبيراً في نسب الإسكان الحالية عن نسب الإسكان المقدرة بمدينة السادات ، وهذا التغيير يتمثل في الارتفاع الشديد في مستوى الإسكان .
فوق المتوسط في مقابل انخفاض الإسكان المنخفض ، مما يعنى أن هناك طلباً على النوعيات المرتفعة من الإسكان وهو ما يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند إعادة تخطيط المدينة .
وتقدر مساحة المنطقة السكنية المنفذة حالياً بالمدينة بحوالى 538.2 فدان بنسبة 11.3 % من جملة الإسكان المفترض إقامته وفق الخطة العمرانية على مستوى المدينة .

جدول (14) الوضع الراهن مناطق الإسكان الحضرى ومناطق تقسيم الأراضى :

مناطق تقسيم أراضى				مناطق إسكان حضرى			
النسبة %	مسطح الإسكان	المسطح/الافدان	المنطقة	النسبة %	مسطح الإسكان	المسطح/الافدان	المنطقة
22.9	36.7	160.5	س 3	13.1	22.3	170.2	س 1
51	87.3	171.5	س 5	50.6	89	175.7	س 2
50.4	52.5	103.5	س 6	46	64.3	140	س 3
36.7	44.4	120.3	س 9	15.1	21.8	143.6	س 7
37.5	43.6	116	س 10	13.3	15.9	120.2	س 8
32.3	37.4	115.6	س 11	6.6	7.6	115.6	س 11
				11.3	15.8	1400	س 12
38.3	301.6	787.4	الإجمالى	%23.5	236.7	1005.3	الإجمالى

جدول (15) موقف الإسكان حتى تاريخ 1998/9/30 (لمشاريع الإسكان المملوكة للهيئة)

موقف الإسكان حتى 30 / 9 / 1998 (إسكان مملوك للهيئة)											مستوى الإسكان
الإجمالي	إسكان المستقبل	إجمالي إسكان الشباب	إسكان الشباب			منخفض التكاليف	اقتصادي	متوسط	فوق المتوسط	فيلات	
8740	1000	140	0	140	0	1836	4314	1229	96	125	المسند الفعلى
1040	1000	0	0	0	0	40	0	0	0	0	لم يبدأ
453	0	140	0	140	0	8	0	233	0	0	أعمال اعتيادية
926	0	0	0	0	0	560	266	100	0	0	تشطيب
6321	0	0	0	0	0	1156	4048	896	96	125	تم التنفيذ
6321	0	0	0	0	0	1156	4048	896	96	125	تمت ومزودة بالمرافق
6474	0	140	0	140	0	1156	4048	909	96	125	تم حجزها
6474	0	140	0	140	0	1156	4048	909	96	125	تم تخصيصها
6321	0	0	0	0	0	1156	4048	909	96	125	تم استلامها ابتدائى
6334	0	0	0	0	0	1156	4048	896	96	125	تم تسليمها لحاجزها
112925	21000	5798	0	5798	0	15181	44766	909	1311	5029	التكاليف
82299.2	0	3031	0	3031	0	15977.7	46011	12861.5	1311	3660	الاستثمارات المنفذة
82207.8	0	3031	0	3031	0	15947.3	45980	12831.5	1311	3660	المنصرف

المصدر : مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

جدول (16) موقف الإسكان للمشاريع المملوكة لجهات أخرى وتشرف عليها الهيئة حتى 1998/9/30 :

إجمالي المدينة للمشاريع م هـ	مستويات					البيان		
	منخفض التكاليف	اقتصادي	متوسط	فوق متوسط	فيلات			
7222	2064	4246	696	72	144	المسند		
-	-	-	-	-	-	جارى أعمال لبدء العمل		
890	480	410	-	-	-	جارى أعمال اعتيادية		
-	-	-	-	-	-	جارى تشطيبها		
6332	1584	3836	696	72	144	تم تنفيذها		
-	-	-	-	-	-	خلال الفترة	تمت ومزودة	
4356	1469	2360	500	-	-	حتى تاريخه	بالمراقف	
-	-	-	-	-	-	خلال الفترة	تم استلامها	
6332	1584	3836	69	72	144	حتى تاريخه	ابتدائى	
-	-	-	-	-	-	خلال الفترة	تم تخصيصها	
-	-	-	-	-	-	حتى تاريخه		
-	-	-	-	-	-	خلال الفترة		
-	-	-	-	-	-	التكاليف الكلية		
68419	13825	40763		1283	3565	حتى تاريخه	الاستثمارات	القيمة بالألف جنيه
-	-	-	-	-	-	خلال الفترة		
68419	13825	40763	8983	1283	3565	حتى تاريخه	المنصرف	
-	-	-	-	-	-	خلال الفترة		

المصدر : مركز المعلومات ودعم القرار - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ومن أهم نتائج تقويم الوضع الرهن ما يلي :

- لم يلتزم المنفذ فى تنفيذ المجاورات السكنية الأولى فى الحى الأول بما جاء بالتخطيط ، حيث أدمج المجاورات الثلاثة فى منطقة سكنية واحدة ، مما نتج عنه اختلاف فى الهيكل العمرانى لهذه المنطقة السكنية إلا أن المنفذ قد التزم بما جاء فى التخطيط العام للمدينة فى باقى المناطق السكنية حيث جعل لكل مجاورة سكنية كيائها المستقل بما تحويه من خدمات ، كما التزم المنفذ إلى حد كبير بالتكوين الهيكلى للحى السكنى .

- جارى العمل حالياً فى 12 منطقة سكنية بإجمالى 34 منطقة وتمثل المنطق السكنية الحالية والقائمة أقل من ثلث المستهدف بحوالى 28 % .

بالرغم من بيع 1929 قطعة أرض من مناطق تقسيم الأراضى المخصصة للإسكان بمناطق تقسيم الأراضى ، والتي تم إمدادها بالمرافق (80 % منها و جارى تنفيذ الباقي) إلا أن إقبال الملاك على البناء محدود للغاية ، حيث يجرى حالياً التنفيذ فى 17 % من هذه القطع ، وحوالى 20 % من ملاك هذه الأراضى قد أبدوا اهتمامهم وجديتهم فى التنفيذ والانتهاى من إجراءات البناء أما الغالبية العظمى وقدرها 63 % لم تبدأ بعد .

يوضح الشكل (14) حالة الإسكان (الوضع الراهن) :

جدول (17) موقف قطع الأراضى السكنية بمناطق تقسيم الأراضى من حيث التنفيذ :

إجمالى	لم يبدأ		اثبت الجدية		المنطقة السكنية	
	%	عدد	%	عدد	%	عدد
264	92.8	245	5.7	15	1.5	4
795	51.7	411	16.7	133	31.6	251
396	83	328	8	32	9	36
473	48.5	230	30.8	146	20.7	98
1929	63 %	1214	17 %	326	20 %	389

- جميع الوحدات السكنية المتاحة قام بإنشائها جهاز المدينة وصندوق تمويل الإسكان وتبلغ 14092 وحدة سكنية (منها 533 وحدة جارى تنفيذها وبنسبة 3.8 %) وهناك إقبال كبير على شراء الوحدات السكنية حيث لم يتبقى منها سوى نسبة ضئيلة لم تتعدى 3.5 % فقط لم يتم حجزها . وتقدر الوحدات السكنية التى تم تنفيذها 13559 وحدة ، والتي يمكن أن تستوعب حوالى 60000 نسمة ، إلى أن آخر الإحصاءات السكانية للمدينة عام 1996 توضح أن إجمالى سكان المدينة لم يتجاوز 16300 نسمة ، مما يعنى أن هناك ما يبلغ من 10000 وحدة سكنية شاغرة .

وهذا الفائض لا يعنى بالضرورة عدم وجود أزمة إسكان داخل المدينة ، فهناك حوالى 12000 عامل يعملون بالمنطقة الصناعية ، ومنهم نسبة كبيرة لا تقيم بالمدينة لعدة أسباب يجب أخذها فى الاعتبار عند تحديث المخطط . مما يعنى أن الفئة السكانية التى سعت إلى الحصول على الوحدات السكنية بالمدينة ليست هى نفس الفئة التى ترغب فى الاستقرار ، والتى تعمل بالفعل فى المدينة ، ومجبرة على التردد اليومي من الموطن الأصلي . وهو ما قد يرجع إلى عدم قدرتها على الحصول على المسكن الملائم ، أو لأن الوحدات المتاحة بأسعارها خارج نطاق قدراتها الشرائية أو أسلوب التصرف فى الوحدات السكنية والمضاربة عليها من سكان المناطق المحيطة بالمدينة .

- تمثل وحدات الإسكان الاقتصادى حوالى 83 % من الوحدات السكنية المتاحة ، وبالنسبة لأنماط الإسكان فان المسكن النواة لم يدرج فى خطة التنفيذ رغم الدراسات المستفيضة لهذا النمط من الإسكان فى الدراسة النظرية .

- تم حجز جميع وحدات إسكان الشباب وهو ما قد يكون مؤشراً لملائمة هذه الوحدات لإمكانيات ذوى الدخل المحدود نظراً لدعمها من قبل الدولة ، ولكنها لا تشكل بالضرورة عامل جذب لتوطين العاملين بالمدينة للإقامة الدائمة والاستقرار بها .

- بالرغم من الارتفاع النسبى لمعدلات إنجاز مشروعات البنية الأساسية والتنمية الصناعية إلا أن مشروعات الإسكان وخاصة تلك التى تعتمد على القطاع الخاص ، كذلك هجرة السكان لا تتناسب مع هذه المعدلات .

2-3 الخدمات :

تشير دراسات الخدمات بالمدينة إلى تخصيص ما يقرب من 75 % من مسطحات الخدمات المفترض إقامتها ، حيث تبلغ مساحة الخدمات المنفذة بالمدينة نحو 865.98 فدان من إجمالى 1147.5 فدان مخصصة للخدمات بالمخطط الأصلي للمدينة ، وهو ما يعنى أن هناك فائضاً كبيراً من الخدمات بالمدينة يمكن على أساسه استيعاب حجم أكبر من السكان ، وهذا فى حالة الانتهاء الكامل من تنفيذها وأيضاً تشغيلها . كما أن معدلات الخدمات الحالية بالمدينة تعتبر من أعلى المعدلات المنفذة على مستوى المدن الجديدة بمصر ، وفيما يلى مقارنة معدلات الخدمات الحالية بمدينة السادات بالمعدلات المخططة للمدينة ، ومقارنتها ببعض المعدلات المماثلة بالمدن الجديدة فى مصر .

**جدول (18) يوضح مقارنة بين مدينة السادات وبعض المدن المتماثلة
واقترح معدل خدمات المدينة**

المعدل المقترح لمدينة السادات	10 رمضان	6 أكتوبر	15 مايو	الأمل	معدلات الخدمات بمدينة السادات		أنواع الخدمات
					الوضع المقترح من المخطط	الوضع الحالى	
0.56	0.9	0.5	0.7	0.43	0.3	1.2	دينية
0.14	0.12	0.07	0.05	0.08	0.07	1.1	اجتماعية
6.0	5.00	6.5	4.0	4.5	4.0	9.1	تعليمية
1.2	0.8	0.9	1.3	07.	0.6	2.0	تجارة
10.5	11	9	12	10.0	8	13.5	ترفيهية ومفتوحة
0.81	1.0	0.7	0.5	0.48	0.7	0.6	خدمات صحية
1.41	0.8	1	1.5	0.9	0.9	-	ثقافية
1.37	1.5	0.7	0.8	1.0	0.8	0.4	إدارية

ويتضح من الجدول السابق ارتفاع المعدلات الحالية المنفذة من الخدمات بمدينة السادات عن المعدلات المقترحة بالمخطط العام للمدينة عام 1977 م ، وعن معدلات الخدمات بالمدن المماثلة ، حيث تصل نسبة المعدلات المتاحة إلى 2.7 ضعف الخدمات المخططة ، أى أن هناك فائضاً من الخدمات يستطيع أن يستوعب السكان بالمدينة حتى 91000 نسمة أى 1.3 ضعف عدد السكان الحالى بالمدينة . وتصل نسبة الخدمات المنفذة حالياً ما بين 5.1 % و 10.7 % فى المنطقة التاسعة من إجمالى الخدمات المنفذة بالمدينة . وفى هذه الدراسة سوف يتم تقييم الأوضاع الراهنة للخدمات لمعرفة نقاط الضعف والقصور الحالية بمدينة السادات والاحتياجات المستقبلية من هذه الخدمات طبقاً للزيادة السكانية المفترضة فى نهاية الفترة التخطيطية عام 2017 . حيث يتم عرض الوضع الراهن حتى عام 1998 لكافة القطاعات الخدمية بمدينة السادات والتي تتمثل فى الخدمات التعليمية - الصحية - الشؤون الاجتماعية - الشباب والرياضة الخ وذلك للوقوف على مدى كفاية هذه الخدمات وسيتم تناول الخدمات من حيث الموقع - موقع الخدمة - توزيع الخدمة - المعدلات الحالية للخدمات .

2-3-1 الخدمات التعليمية :

1- الوضع الراهن للخدمة التعليمية وذلك من واقع البيانات عام 1998 بجهاز المدينة وهى كالتالى :-

سوف يتم دراسة الخدمات التعليمية بكافة مراحلها للوضع الراهن عام 97 / 1998 .

* **التعليم الابتدائي العام :** وهو يمثل الحلقة الأولى منالتعليم الأساسي حيث بلغ عدد المدارس الابتدائية بمدينة السادات 14 مدرسة تضم 336 فصلاً وتخدم 10500 تلميذاً (حسب تقديرات الجهاز لعام 1998) بكثافة تتراوح بين (30 – 35) تلميذ / فصل ولا يوجد بالتعليم الابتدائي فصولاً تعمل فترة مسائية .

* **التعليم الإعدادي العام :** وهو يمثل الحلقة الثانية من التعليم الأساسي وقد بلغ عدد المدارس الإعدادية 14 مدرسة تضم 168 فصلاً وتخدم 5320 تلميذاً بكثافة تتراوح بين (30 – 35) تلميذ / فصل . هذا ولا يوجد بالتعليم الإعدادي فصولاً تعمل فترة مسائية .

* **التعليم الثانوي العام والفنى :** بلغ إجمالي عدد المدارس الثانوى العام والفنى 4 مدارس تضم 55 فصلاً وتخدم 2088 تلميذاً بكثافة قدرها 37.5 طالب / فصل وتعتبر الكثافة منخفضة فى كل أنواع التعليم الثانوى العام والفنى حيث بلغت فى الثانوى العام 40 طالب / فصل ، 37 طالب / فصل بالثانوى الصناعى . ويوجد بالتعليم الثانوى الصناعى 5 فصول مسائية تخدم 219 طالب .

ونظراً لأن نطاق خدمة المدارس الثانوية خاصة التعليم الفنى لا يقتصر على المدينة فقط وإنما يمتد لخدمة طلاب ريف المركز أيضاً وذلك لانقار قرى مركز السادات لهذه النوعية من الخدمة فسوف تتم دراسة خدمات التعليم الثانوى على مستوى مركز السادات .

ويوجد بريف المركز 2 مدرسة ثانوى عام تضم 12 فصلاً وتخدم 425 طالب بكثافة قدرها 35.4 طالب / فصل ، وعلى هذا الأساس يتضح خلو ريف المركز من التعليم الثانوى .

أى أن إجمالي طلاب المرحلة الثانوية بمدينة وريف مركز السادات قد بلغ 2586 طالب .

تقويم الخدمات التعليمية :

يمكن قياس مدى كفاية الخدمة التعليمية من خلال كثافات الفصول وكذلك الفترات الدراسية المسائية ، حيث أن كثافة الفصل المرتفعة وكذلك الفترات الدراسية المسائية تعتبر عجزاً بالفصول الدراسية .

*** التعليم الابتدائي بمدينة السادات :**

من خلال العرض السابق أتضح أن كثافة الفصول بالتعليم الابتدائي بمدينة السادات قد بلغت (30 – 35) تلميذ / فصل وهى كثافة منخفضة عن معدلات وزارة التعليم (40 تلميذ/فصل) يضاف إلى ما سبق أنه لا توجد مدارس ابتدائية تعمل فترة مسائية .

أى أن خدمات التعليم الابتدائي تعتبر كافية ويمكن أن تستوعب فى حدود 2940 تلميذاً إضافي

*** التعليم الإعدادي بمدينة السادات :**

بالنسبة لمدارس التعليم الإعدادى فقد بلغ متوسط الفصل بها (30 - 35) تلميذ/فصل وهى كثافة منخفضة عن معدلات وزارة التعليم (40 تلميذ / فصل) يضاف إلى ما سبق أنه لا توجد مدارس إعدادية تعمل فترة مسائية .

أى أن خدمات التعليم الإعدادى تفى بمتطلبات سكان المدينة فى الوقت الحالى وليست فى حاجة إلى مسطحات إضافية من الأراضى بل يمكن أن تستوعب نحو 1400 تلميذ .

* التعليم الثانوى :

بالنسبة للتعليم الثانوى العام والفنى فإن كثافات الفصول فى جميع أنواع التعليم العام والصناعى منخفضة حيث بلغت (40 طالب/فصل ، 37 طالب/ فصل) على التوالى .

أما بالنسبة للفترات المسائية فلا يوجد بالتعليم الثانوى فصول تعمل فترات مسائية إلا بالتعليم الثانوى الصناعى وتضم هذه الفصول 219 طالب ، وفى حالة إلغاء الفترات المسائية فإن الأمر يتطلب إضافة 6 فصول .

أى أن الخدمات التعليمية ليست فى حاجة إلى مسطحات إضافية من الأراضى فى الوقت الحالى شكل رقم (5) .

ويوضح جدول رقم (19) كثافة الفصول فى النواعيات المختلفة من التعليم

	الوضع الراهن			نوع التعليم
	كثافة		مدارس	
10500	32	336	14	ابتدائى
5320	32	168	14	إعدادى
280	40	7	1	ثانوى عام
1800	37.5	48	3	صناعى
17900		559	32	الجملة

المصدر : مركز المعلومات بجهاز مدينة السادات

2-3-2 الخدمات الصحية :

1- الوضع الراهن للخدمات الصحية :

تعتبر الخدمات الصحية التى توفرها الدولة أحد الأسس التى تعتمد عليها التنمية الاقتصادية والاجتماعية لما لها من تأثير مباشر على حياة المواطنين وذلك عن طريق توفير خدمات الطب الوقائى والعلاجى . لذا يمكن القول بأن مقياس التقدم الاجتماعى والاقتصادى يعتمد أساساً على الخدمات الصحية . يتوافر بمدينة السادات المستشفى العام ، مستشفى خاص ، وحدات صحية ، مكتب الصحة الخ . وتضم المستشفى القائمة بالمدينة 102 سريراً بالإضافة إلى 23 سرير بالمستشفى الخاص ويتوافر فيها عدد 5 وحدات صحية بكل

منها 5 أسرة بالإضافة إلى 77 سرير بريف المركز تضمها المستشفيات القروية والوحدات الصحية الريفية وبذلك يبلغ إجمالي عدد الأسرة 227 سرير لخدمة سكان مدينة ومركز السادات. وتمثل مدينة السادات وحدها فقط 70 ألف نسمة حسب تقدير عام 1998 . وطبقاً لهذا العدد السكاني فإن معدل الإمداد بالأسرة قد بلغ 2.1 سرير / ألف نسمة . الشكل (16)

* تقييم الخدمات الصحية :

من العرض السابق اتضح أن معدل الأسرة على مستوى مدينة وريف مركز السادات قد بلغ 2.1 سرير / ألف نسمة وهذا المعدل ينخفض عن المستهدف من قبل وزارة الصحة (3 سرير / ألف نسمة) وعلى هذا الأساس فإن من الضروري إضافة عدد 60 سرير لخدمة مدينة ومركز السادات فى الوقت الحالى وذلك طبقاً لمعدل سرير / ألف نسمة ويتم تغطية هذا العجز من خلال إنشاء مستشفى تخصصى بمساحة إجمالية حوالى 2 فدان .

2-3-3 الخدمات التجارية

لا يوجد عجز حالى بالخدمات التجارية حيث يبلغ نصيب الفرد حالياً من الاستخدام التجارى حوالى 2 م² / فرد ، وحيث أن المعدل المستهدف يبلغ حوالى 1.2 م² / فرد فإن الاستخدام التجارى بالمدينة يمكن أن يستوعب 45 ألف نسمة .

ويوضح شكل رقم (16) توزيع الخدمات التجارية بالمدينة .

2-3-4 خدمات الشؤون الاجتماعية :

الوضع الراهن لخدمات الشؤون الاجتماعية :

تؤدى الشؤون الاجتماعية رسالة جلية من أعظم الرسائل الإنسانية حيث تقوم بخدمة قطاع عريض من الجماهير وذلك للمساهمة فى تحقيق أهداف الخطة القومية الشاملة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية ويتمثل نشاطها فى مجالى الرعاية والضمان الاجتماعى . و لذلك فقد أولت الدولة اهتماماً خاصاً بخدمات الشؤون الاجتماعية باعتبارها المسؤولة عن حماية الأسرة ومساعدتها فى مواجهة مشاكلها والحد منها والنهوض بالفرد وتنمية قدراته والوصول به إلى حياة أفضل وذلك من خلال المشروعات والبرامج المختلفة سواء كانت حكومية أو أهلية .

وتعتبر الوحدة الاجتماعية هى حجر الزاوية للعمل الاجتماعى حيث يتم من خلالها ممارسة كافة الأنشطة الاجتماعية والإشراف عليها . حيث يوجد بمدينة السادات 13 وحدة اجتماعية تقوم بالإشراف على العديد من الأنشطة والتي تتمثل فى 13 جمعية رعاية مجتمع ، جمعية أهلية ، دار حضانة ، مشغل فتيات ... الخ

تقييم خدمات الشؤون الاجتماعية :

لما كان عدد سكان مدينة السادات قد بلغ 70 ألف نسمة عام 1998 فإن الوحدة الاجتماعية تخدم حوالى 5400 ألف نسمة . وطبقاً لمعدلات خدمات الشؤون الاجتماعية (وحدة اجتماعية لكل 10 آلاف نسمة) فإن الوحدات الاجتماعية القائمة بالمدينة تفي بمتطلبات السكان بل ويمكن أن تستوعب عدد إضافي من السكان مقداره 69 ألف نسمة .

2-3-5 الخدمات الثقافية :

الوضع الراهن للخدمات الثقافية :

تمثل الخدمات الثقافية عنصراً هاماً فى القطاع الخدمى حيث أنها تعتبر حصيلة الأمم من التجارب والخبرات وبها تقاس حضارات وتقدم الشعوب . ويوجد بمدينة السادات قصر ثقافة ويضم كافة الأنشطة (مكتبة عامة ، مسرح ، سينما صيفى ... الخ) بالإضافة إلى دار عرض سينمائى ومسرح . الشكل (17)

تقويم الخدمات الثقافية :

طبقاً لمعدلات الخدمات الثقافية فإن هذه الخدمات تفي بمتطلبات سكان مدينة السادات فى الوقت الحالى أى أنها ليست فى حاجة إلى مسطحات إضافية .

2-3-6 خدمات الشباب والرياضة :

1- الوضع الراهن لخدمات الشباب والرياضة :

الشباب هو أمل ومستقبل وركيزة التنمية وأداتها ، لذلك كان الاهتمام بها يعد على درجة كبيرة من الأهمية لاستثمار طاقات الشباب وتوجيهها التوجيه السليم ، ولهذا قامت الدولة فى السنوات الأخيرة بالتوسع فى خدمات الشباب والرياضة . ويوجد بمدينة السادات 6 ساحات شباب بالإضافة إلى مركز رياضى وترفيهى . يوضح الشكل (18) الخدمات الترفيهية والرياضية .

2- تقويم خدمات الشباب والرياضة :

طبقاً لمعدلات خدمات الشباب والرياضة فإن الخدمات القائمة تفي بمتطلبات سكان المدينة أى أنها ليست فى حاجة إلى مسطحات إضافية فى الوقت الحالى .

2-3-7 الخدمات الدينية

1- الوضع الراهن للخدمات الدينية :

يوجد بمدينة السادات عدد 11 مسجداً والمركز الإسلامى الذى يضم المسجد الرئيسى ودار المناسبات.

2- تقييم الخدمات الدينية :

طبقاً لما سبق فإن الخدمات الدينية تعتبر كافية في الوقت الحالى وليست فى حاجة إلى مسطحات إضافية من الأراضى .

ويوضح شكل (19) الخدمات الدينية .

2-3-8 خدمات الاتصالات :

1- الوضع الراهن لخدمات الاتصالات :

يوجد بمدينة السادات سنترال سعة 6300 خط تليفونى كما يوجد بها 9 مكاتب للبريد .

2- تقييم خدمات الاتصالات :

طبقاً لعدد السكان عام 1998 والذى يصل إلى 70 ألف نسمة فإن مدينة السادات ليست فى حاجة إلى أى

زيادة فى خدمات الاتصالات وعلى هذا الأساس فهى ليست فى حاجة إلى مسطحات إضافية من الأراضى .

ويوضح شكل (20) شبكة التليفونات (الوضع الراهن) .

2-3-9 الخدمات الأمنية والإدارية :

1- الوضع الراهن للخدمات الأمنية :

يوجد بمدينة السادات مركز رئيسى للشرطة ، نقطة شرطة .

2- تقييم الخدمات الأمنية :

طبقاً لمعدلات الخدمات الأمنية فإن مدينة السادات ليست فى حاجة إلى إضافة خدمات أمنية فى الوقت الحالى

وليست فى حاجة إلى مسطحات إضافية .

يوضح الشكل (21) الخدمات الأمنية والإدارية

2-3-10 تقييم الخدمات :

جميع الخدمات القائمة ليست فى حاجة إلى مسطحات إضافية من الأراضى فيما عدا الخدمات الصحية حيث

يلزم توفير مساحة قدرها 2 فدان لإنشاء مستشفى تخصصى عليها .

يوضح شكل (22) الخدمات ونطاق نفوذها (الوضع الراهن)

4-3 الأنشطة الاقتصادية

وهى تتضمن تحليل البنى الاقتصادية (الموارد الاقتصادية) وتشكيله المنتجات (الفترة الإنتاجية) الكفاءة

الاقتصادية (كفاءة استغلال الموارد الاقتصادية) والذى يتضمن :

تحليل كل من الموارد الطبيعية والموارد الرأسمالية كل على حدة وكذلك تحليل الإنتاج فى القطاعات

الزراعية والصناعية والخدمية .

1-4-2 الموارد الطبيعية :

وتشمل موارد أرضية ومائية و إستخراجية وسياحية .

• الموارد الأرضية :

وهى عبارة عن جزء من الثروة الطبيعية والذي يمكن استغلاله اقتصادياً فى الإنتاج الزراعى فى ظل المعارف الاجتماعية والاقتصادية والتكنولوجية المتاحة فى وقت معين . ومن ثم فهى تشمل المساحة المنزرعة والمساحة المحصولية فضلاً عن المساحة القابلة للاستصلاح . وتبلغ مساحة الزمام الكلى بمركز السادات 206.5 ألف فدان أى حوالى 29 % من إجمالى مساحة المحافظة فى حين بلغت مساحة الأراضى المنزرعة أو المخصصة للزراعة حوالى 31 ألف فدان تمثل 15 % من الزمام الكلى ، هذا وقد قدرت مساحة الأرض القابلة للاستصلاح الزراعى المستقبلى بحوالى 100 ألف فدان منها حوالى 37 ألف فدان يمكن استصلاحها فى الأجل القصير .

ومن ناحية أخرى فقد تميزت الأراضى الزراعية بمركز السادات بجدارة إنتاجية مرتفعة إذ تمثل أراضى الدرجة الأولى والثانية حوالى 40 % من إجمالى الأراضى الزراعية بالمركز 13 ألف فدان.

• الموارد المائية

تعتمد مدينة السادات بصفة عامة على الموارد المائية الجوفية والتي تقدر بحوالى 7.8 مليار م³ كافية لاستزراع ما يزيد عن 100 ألف فدان وهى فى الواقع تتميز بملوحة معتدلة . إذ أن مدينة السادات تعتبر من أنسب المناطق لإقامة مشروعات تحلية المياه .

• الموارد الاستخراجية :

وهى محدودة فى مدينة السادات مع انخفاض قيمتها الاقتصادية ، وهناك محاولة لاكتشاف موارد إستخراجية بقيمة اقتصادية عالية .

• الموارد السياحية :

حيث تتميز مدينة السادات بتوفر الهدوء والجفاف كما تتميز المدينة بموقع إستراتيجى على الطريق الصحراوى بواجهة 26 كم على الطريق وهى تبعد عن المنطقة الأثرية بالجيزة بحوالى 60 كم ، كما أنها تقترب من العديد من الأديرة والمزارات الدينية المسيحية مثل دير البراموس ودير مقار ودير السريان . وهو ما يشير إلى توفر المقومات السياحية فى المدينة سواء كانت سياحية ثقافية أو سياحية ترفيهية خاصة سياحة الصحراء والتي أخذت فى الازدهار فى السنوات الأخيرة .

• الموارد البشرية :

يقدر عدد سكان مدينة السادات بحوالى 70 ألف نسمة منهم حوالى 15624 ألف عامل يعملون فى الصناعة ويمثلون حوالى 22.3 % من عدد السكان حيث يعملون فى الصناعات الموضحة بالجدول رقم (20) .

جدول رقم (20) توزيع العمالة الصناعية على القطاعات الصناعية

بمدينة السادات حتى 1998 /6/30 :

مشروعات صناعية تحت الإنشاء			مصانع منتجة			الصناعة
عدد العاملين	المساحة م ²	عدد المصانع	عدد العاملين	المساحة م ²	عدد المصانع	
34	105529	14	3203	720236	27	صناعات غذائية
-	-	-	116	30278	4	منتجات خشبية وأثاث معدني
68	9325	2	473	80414	14	صناعة البلاستيك
32	8109	3	400	20515	2	المنتجات الورقية
255	94208	3	2101	160431	10	صناعة الغزل والنسيج
26	184252	4	880	51352	10	منتجات كهربائية وهندسية
841	155731	21	1892	932234	23	منتجات معدنية وميكانيكية
253	40300	4	1504	395856	16	مواد بناء
66	32820	6	1796	229426	27	كيمياوية وأدوية
439	184252	18	933	510201	25	صناعات متنوعة
2326	760419.1	75	13298	313094 3	158	إجمالي

4-2-4 الموارد الرأسمالية :

وهي تتوقف على معدل التكوين الرأسمالي وعلى معدلات الاستثمار في المدينة والتي تركزت بصفة رئيسية في القطاع الصناعي وقد قدرت قيمة الاستثمارات في مدينة السادات بحوالي 461016 مليون جنيه موزعة كما يلي :

جدول رقم (21) توزيع الاستثمارات في مدينة السادات حتى 1996/6/30

البيان	القيمة بالمليون جنيه
	2982.7
زراعة واستصلاح أراضي	123.25
صناعة	2427.354
إسكان	145.2
أخرى	3.8

أما الاستثمار في القطاع الصناعي فقد قدرت بحوالي 2247.354 مليون جنيه موزعة كما يلي :

جدول رقم (22) توزيع الاستثمارات فى القطاع الصناعى بمدينة السادات عام 1997

القيمة بالآلف جنيه		الصناعة
تحت الإنشاء	منتجة	
19010	302551	صناعات غذائية
1300	34398	صناعة البلاستيك
1699	5965	المنتجات الورقية
24700	162600	صناعة الغزل والنسيج
18150	33941	منتجات كهربائية وهندسية
29270	867111	منتجات معدنية وميكانيكية
9970	560766	مواد بناء
2750	104873	كيماوية وأدوية
14170	323002	صناعات متنوعة
121019	2306335	إجمالى
2.427.354.000		جملة الاستثمارات الصناعية

حيث يوضح الجدول السابق أن الصناعات المعدنية والميكانيكية وجميعها صناعات ثقيلة تحتل المكانة الأولى وبما يزيد عن 35 % من إجمالى الاستثمارات الصناعية .

من العرض السابق للموارد الاقتصادية فى مدينة السادات يتبين الآتى :-

- أن هناك مجال للتوسع الزراعى الأفقى إذ أن الأراضى الصحراوية القابلة للاستصلاح يمكن أن تصل إلى 100 ألف فدان على الأقل وأيضاً 37 ألف فدان فى الأجل القصير .
- انخفاض الكثافة السكانية والكثافة المحصولية إذ ينخفض عدد السكان على الأراضى الزراعية من ناحية كما تنخفض المساحة المحصولية من ناحية أخرى وهو ما يشير إلى وجود إمكانية توسع زراعى أفقى ورأسى .
- التركيز على صناعات ثقيلة إذ اتجه أكثر من 35 % من الاستثمارات فى الصناعات الثقيلة .
- وجود إمكانيات سياحية ترفيهية وثقافية .
- تكلفة إيجاد فرصة عمل 106 ألف جنيه وهى تكاد تتقارب مع تكلفة إيجاد فرصة عمل على مستوى الجمهورية .

5-2-4 القطاع الزراعى :

جدول رقم (23) التركيب المحصولى فى مدينة السادات :

المحاصيل	المساحة بالفدان
محاصيل شتوية	
قمح	3200
فول بلدى	20
خضر شتوى	300
إجمالى محاصيل	8677
محاصيل صيفية	
حدائق	2329
إجمالى محاصيل صيفية	2329
إجمالى الزمام	11006

يعتمد القطاع الزراعى فى مدينة السادات على أراضى الاستصلاح والتي تتحقق منها الإنتاجية الزراعية وتستند على كثافة محصولية منخفضة ، حيث تكاد تنحصر المحاصيل فى القمح والعلف الأخضر والفواكه و الخضر وات كما يلى :

أما الإنتاج الحيوانى فقد قدر بحوالى 5480 رأس جاموس ، 4803 رأس أبقار أما الإنتاج الداجنى فيوجد حوالى 41 عنبر دجاج تسمين تعمل بحوالى 50 % من طاقتها الإنتاجية وبإنتاج قدره 12616 طن .

2-4-4 القطاع الصناعى :

الصناعة لها دور فعال فى التنمية الاقتصادية والاجتماعية وينشأ ذلك من ركيزتين أساسيتين ، الأولى تكمن فى ارتفاع العائد من هذا النشاط والثانية قدرته على فتح آفاق للعمل أرحب وبالتالي الحد من مشكلة البطالة . ولقد كانت فكرة إقامة مجتمعات صناعية عمرانية جديدة فى صحراء مصر من الأفكار الرائدة ، وتعتبر مدينة السادات واحدة من أهم مدن الجيل الأول من هذه المجتمعات الصناعية العمرانية الجديدة وتقع المدينة عند الكيلو 93 طريق مصر / الإسكندرية الصحراوى بعرض 20 كم وطول 25 كم يمين الطريق المتجه إلى الإسكندرية .

ولقد كان للمستثمرين الأوائل فى هذه المدينة دور ريادى فى إيجاد مجتمع صناعى أخذ فى النمو والتكامل فى قلب الصحراء المصرية . وكان نجاحهم فى تطويرها وجذب الاستثمارات الصناعية إليها تحدياً حقيقياً تم اجتيازه بنجاح كبير وذلك لبعدها عن المدن القديمة بمسافات لا تسمح للعمال بالانتقال اليومي إليها من المدن

القائمة . ومن المتوقع أن لا يصل عدد المشتغلين بالنشاط الصناعي عند استغلال كل المساحة المخططة للصناعة (2667 فدان) إلى 60 ألف مشتغل قياساً على الوضع الراهن وأن هذا العدد قد يصل إلى حوالى 35- 40 ألف مشتغل فقط حسب مدى التقدم التكنولوجى للصناعات التى ستقام فى الـ 60 % الباقية من المساحة المخصصة للنشاط الصناعى .

وتقع المنطقة الصناعية بمدينة السادات فى الناحية الجنوبية الشرقية للمدينة وذلك لحماية المنطقة السكنية من التلوث الناتج من الصناعة ، وتشغل المنطقة الصناعية مساحة 10.13 كم² بنسبة 20.92 % من إجمالى الكتلة العمرانية المخصصة لمدينة السادات وتنقسم المنطقة الصناعية إلى خمس مناطق مساحتها كالتالى :

الشكل (23)

- المنطقة الصناعية الأولى ومساحتها 131.4.8 م² . (1.3 كم²)
- المنطقة الصناعية الثانية ومساحتها 744554.87 م² . (0.7 كم²)
- المنطقة الصناعية الثالثة ومساحتها 37705.06 م² . (0.04 كم²)
- المنطقة الصناعية الرابعة (أ- ب) ومساحتها 2945460.25 م² . (2.9 كم²)
- المنطقة الصناعية الرابعة (ج) ومساحتها 1358268.8 م² . (1.4 كم²)

وتتميز الصناعات بالمنطقة الصناعية بمدينة السادات بنوعية الصناعات المتطورة والثقيلة ولها الميزة التصديرية وتتنوع الصناعات ما بين صناعات غذائية وصناعة منتجات خشبية وصناعة بلاستيك ومنتجات ورقية وصناعة الغزل والنسيج والصناعات الكهربائية والهندسية وصناعات معدنية وميكانيكية وصناعة مواد البناء وصناعة الكيماويات والأدوية علاوة على وجود الصناعات الحرفية لتغطية السوق المحلى ، وبلغ الإنتاج السنوى لتلك الصناعات ما يقرب من مليار جنيه .

وتوضح الجداول رقم (26 ، 27 ، 28 ، 29 ، 30) تطور المشروعات المنتجة وتحت الإنشاء والموقف التنفيذى والبيانات التفصيلية للمصانع المنتجة وتحت الإنشاء .

جدول رقم (26)

تطور عدد المصانع المنتجة والمشروعات الصناعية تحت الإنشاء

فى مدينة السادات 30 / 6 / 1997 ، 30 / 9 / 1998

1997 / 6 / 30	1998 / 9 / 30	
140	156	عدد المصانع المنتجة
110	75	مشروعات صناعية تحت الإنشاء
250	231	إجمالى

ملحوظة :

- 1- يوجد 14 مصنع كان منتجاً وتوقف عن الإنتاج واتخذت إجراءات إلغاء تراخيص معظمها
 2- الفرق بين إجمالي 1998/9/30 ، 1997/6/30 وهو 18 قد يكون فى المصانع التى توقفت عن الإنتاج .

المصدر : مركز معلومات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

جدول رقم (27)

الموقف التنفيذى للمناطق الصناعية من حيث المسطح

المنطقة	أجمالى المساحة فدان	منتج		منتج وتوقف		تحت الإنشاء		لم يبدأ	
		المساحة فدان	%	المساحة فدان	%	المساحة فدان	%	المساحة فدان	%
الأولى	237.3	184	77.5	11.2	4.7	18.5	7.7	24.0	10.1
الثانية	151.6	104.5	68.9	15.6	10.3	17.5	11.6	14.0	9.2
الثالثة	85.1	72	84.3	3.7	4.3	6.7	7.8	3.1	3.6
	376.1	130.8	34.8	-	-	188.2	50.0	57.1	15.2
الرابعة ج	193.1	35.6	18	-	-	74.1	38.3	83.7	43.2
الإجمالى	1043.2	526.9	50.5	30.5	2.9	305	29.2	181.9	17.4

جدول رقم (28)

الموقف التنفيذى للمناطق الصناعية من حيث عدد المصانع

المنطقة	الإجمالى	منتج		منتج وتوقف		تحت الإنشاء		لم يبدأ	
		عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%
الأولى	70	48	68.5	9	12.9	10	14.3	2	4.3
الثانية	61	39	64.0	10	16.4	9	14.7	3	4.9
الثالثة	41	21	51.3	6	14.6	13	31.7	1	2.4
الرابعة	73	20	27.4	-	-	31	42.5	22	30.1
الخامسة	27	4	14.8	-	-	8	29.6	15	55.6
الإجمالى	272	132	48.5	25	9.2	71	26.1	44	16.2

جدول رقم (29)

البيانات التفصيلية للمصانع المنتجة

نوعيات الصناعات المنتجة لمدينة السادات حتى : 1998/9/30

الأجور السنوية بالألف جنيه	عدد العاملين	قيمة الإنتاج لسنوى بالألف جنيه	رأس المال بالألف جنيه	مساحات المصانع بالمتر المربع	عدد المصانع	نوع النشاط
653301	3194	42184	302551	720236.48	27	صناعات غذائية
201302	880	3313	33941	51352.12	10	صناعات كهربية
213108	924	10516	223002	510200.89	25	صناعات متنوعة
137210 4	1892	21932	817111	932234.43	23	صناعات معدنية وميكانيكية
107608	473	25719	34398	80413.75	14	صناعات البلاستيك
4975	2101	39135	162600	160431.4	10	صناعات الغزل والنسيج
4210	1796	23192	104873	229426.23	17	صناعات الكيماويات والأدوية
25104	116	2075	11128	30278.3	4	صناعات المنتجات الخشبية
84504	400	2330	5965	20515	2	صناعات المنتجات الورقية
426104	1504	16305	567076 6	395855.5	16	صناعات مواد البناء

4001905	13280	196691	2306335	3130944044	156	الاجمالي حتى 1998/6/30
---------	-------	--------	---------	------------	-----	------------------------

جدول رقم (30)

البيانات التفصيلية للمصانع تحت الإنشاء

نوعيات الصناعات تحت الإنشاء لمدينة السادات حتى : 1998/9/30

الأجور السنوية بالألف جنيه	عدد العاملين	قيمة الإنتاج لسنوى بالألف جنيه	رأس المال بالألف جنيه	مساحات المصانع بالمتر المربع	عدد المصانع	نوع النشاط
1698	243	18105	19010	105529.3 2	14	صناعات غذائية
50	26	2800	18150	184252.1 5	4	صناعات كهربية وهندسية
1262	469	9460	14170	130145.2	18	صناعات متنوعة
2419	841	22966	29270	155730.7 3	21	صناعات معدنية وميكانيكية
147.4	68	760	1200	9325	2	صناعات البلاستيك
1611	255	8098	24700	94208.2	3	صناعات الغزل والنسيج
567	66	2810	2750	32820	6	صناعات الكيماويات والأدوية
114	32	1021	1699	8108.5	3	صناعات المنتجات الورقية
465	256	1798	9970	40300	4	صناعات مواد البناء
8331.4	2256	68818	121019	760419.1	75	الإجمالى حتى 1998/9/30

وتوضح البيانات الخاصة بقطاع الصناعة بمدينة السادات أن حوالى 60 % من مساحة المشروعات الصناعية بالمدينة قام إثبات جديته ، وأن حوالى 25 % جارى تنفيذ المشروعات بها ، كما أن حوالى 50 % من المساحة المخصصة للصناعة بالمدينة قد تم استغلالها بالمشروعات المختلفة ، مما يعنى أن هناك احتياج للبدء فى تخصيص مساحات جديدة لتلبية الطلب على المشروعات الصناعية بالمدينة . وتجدر الإشارة إلى أن نسبة المشروعات التى أثبتت جدية بالمناطق الصناعية تبلغ حوالى 75 % من المشروعات بالمناطق الصناعية الأولى والثانية 62 % فى المنطقة الثالثة ، وانخفضت هذه النسبة فى المناطق الصناعية الرابعة والخامسة لتسجل نحو 36 % و 6 % على التوالى .

2-4-5 القطاع السياحي :

يساهم القطاع السياحي بقدر محدود في القيمة المضافة لمدينة السادات إذ ما زال في مراحلہ الأولى مع محدودية الأنشطة وعدم استغلال عناصر الجذب السياحي والترفيهي .
ويوجد حالياً في المدينة فندق سياحي واحد سعة 40 حجرة وجناح واحد .

• الكفاءة الاقتصادية :

من خلال تحليل علاقة الموارد الاقتصادية المرتبطة بالإنتاج المتحقق أمكن قياس إنتاجية كل من رأس المال والعمل في القطاعين الرئيسيين (القطاع الزراعي والقطاع الصناعي) .

• إنتاجية رأس المال :

وقد تم قياسها من خلال ربط العلاقة بين رأس المال المستخدم والقيمة المضافة المحققة والتي تبين منها ما يلي :

- ارتفاع إنتاجية رأس المال المستخدم في القطاع الزراعي حيث يرجع إلى ارتفاع درجة الميكنة الزراعية واستخدام الأساليب الحديثة في الزراعة فضلاً عن تحقيق التوازن بين رأس المال المستخدم والعمالة الموظفة .
- ارتفاع إنتاجية رأس المال المستخدم في القطاع الصناعي بشكل ملموس حيث تفوق إنتاجية رأس المال المستخدم في الصناعة على مستوى الجمهورية حيث يرجع هذا إلى ارتفاع مستوى التكنولوجيا المستخدمة وارتفاع كفاءة الإدارة .
- إن الإنتاجية الحدية للإنفاق على رأس المال في القطاع الزراعي تفوق الإنتاجية الحدية للإنفاق على رأس المال في القطاع الصناعي وهو ما يشير إلى ضآلة استخدام رأس المال في القطاع الزراعي وانخفاض معدلات الاستثمار فيه .

2-4-6 إنتاجية العمل وكفاءة استغلال الموارد :

- وقد تم قياسها من خلال ربط العمالة الموظفة بالقيمة المضافة على مستوى كل قطاع حيث تبين الآتي:
- إن إنتاجية العامل في القطاع الصناعي مرتفعة وأنها تزيد عن إنتاجية العامل في القطاع الزراعي
 - إن الإنتاجية الحدية للعامل في القطاعين الزراعي والصناعي تزيد عن الإنتاجية المتوسطة للعامل

• كفاءة استغلال الموارد :

وقد تم قياسها من خلال ربط العلاقة بين إنتاجية العمل وإنتاجية رأس المال والتي تبين منها :

- إن الإنتاجية الحدية للإنفاق على رأس المال تفوق الإنتاجية الحدية للإنفاق على عنصر العمل حيث ينطبق هذا على كل من القطاع الزراعي والقطاع الصناعي وهو ما يشير إلى وجود فرص لمزيد من التوظيف وزيادة حجم العمالة .

- إن الإنتاجية الحدية للإنفاق على كل من عنصر العمل وعنصر رأس المال في القطاعين الزراعي والصناعي تزيد عن الواحد صحيح بهامش كبير وهو ما يشير إلى وجود مجالات كبيرة للتوسع في الإنتاجية الزراعية والصناعية .

4-4 البنية الأساسية :

يتكون النظام الحالى للتغذية بالمياه من العناصر الآتية :

5-2 مصادر المياه :

تعتمد مدينة السادات على المياه الجوفية كمصدر لمياه لشرب وتوجد بها محطة لتغذية المدينة بالمياه الجوفية من الآبار العميقة ، بالمنطقة الجنوبية يتم تغذيتها من عدد 8 آبار أصلية اضافة إلى عدد 10 آبار دعم ، ويتراوح عمق البئر من (100 - 150) متراً وتصرف البئر يتراوح بين (150-200) م³ / ساعة كما يصل عدد ساعات التشغيل إلى 24 ساعة يومياً ،

ويتراوح إجمالى المياه الجوفية يومياً بين 41000 - 51000 م³ / يوم بمتوسط حوالى 45000 م³ / يوم .
شكل رقم (24) يوضح مستويات المياه الجوفية بمنطقة مدينة السادات .

ونظراً لأن ملوحة المياه الجوفية تتزايد مع الزمن مما يقلل من فرصة الاعتماد عليها كمصدر لمياه الشرب ، فإننا نقترح الاعتماد عليها وعلى المياه السطحية ، وذلك بإنشاء محطة جديدة لتغذية المدينة بالمياه .

2-5-2 استهلاك المياه :

طبقاً لما ورد بالكود المصرى لتصميم وتنفيذ خطوط المواسير لشبكات المدينة والصرف الصحى الصادر عام 1990 يقدر معدل استهلاك الفرد من المياه بمقدار 210 لتر / فرد / يوم لكافة الأغراض المنزلية وأعمال البلديات العامة والصناعات الصغيرة والفواقد وسوف يؤخذ معدل الزيادة السنوية بمقدار 1 لتر / فرد / يوم .

3-5-2 أعمال توزيع المياه :

وهى عبارة عن شبكة مواسير التغذية والخزانات العالية .

شبكة مواسير التغذية بالمياه .

تم إنشاء مواسير التغذية بالمياه للمدينة بأقطار تتراوح بين (100 - 500) مم وذلك لخدمة المناطق السكنية والصناعية ومنطقة خدمات الحى الثانى إضافة إلى المحور المركزى الذى تم تنفيذه بالمدينة .
يوضح الشكل (25) شبكات المياه والوضع الراهن .

الخزانات العالية .

يوجد بالمدينة 4 خزانات عالية للمياه سعة كل منها 1800 م³ بارتفاع 50 متراً وهى بحالة جيدة بالإضافة إلى خزان آخر بالمنطقة الصناعية الرابعة تحت الإنشاء .

الخزانات الأرضية .

يوجد بالمدينة خزان أرضى بمحطة المياه الجوفية الجنوبية سعة 1000م³ كما يوجد خزان آخر بالمنطقة الصناعية الثالثة لمواجهة الطوارئ ومكافحة الحريق سعة 2000م³ .
يوضح الشكل (26) محطة ضخ المياه المركزية وآبار المياه الجوفية .

4-5-2 تقييم التغذية بالمياه :

- 1- توجد عشوائيات ومناطق غير مخدمة مثل قرية عدنان المدنى ويوجد بئران وشبكة مواسير عشوائية غير منتظمة تخدم المنطقة بنسبة حوالى 30 % .
- 2- يتم رى المناطق الخضراء داخل الكتلة السكنية (حوالى 300 فدان) بالمياه بطريقة الغمر ، التى تستهلك كمية كبيرة من المياه تظهر وجود عجز فى مياه الشرب .

4-4-2 الصرف الصحى :

تهدف الدراسة إلى تقويم نظام الصرف الصحى بالمدينة فى الوضع الراهن وتحديد أوجه القصور أن وجدت ووضع الحلول المناسبة لها بعد تحليل الوضع الراهن .

الوضع الحالى لنظام الصرف الصحى :

شبكات الصرف الصحى بالانحدار .

أنشئت شبكة مواسير الصرف الصحى بالانحدار بشوارع المدينة والغرض منها تجميع المخلفات السائلة المنصرفة من المباني والمنشآت المختلفة ومنها إلى محطات الرفع . كما تم إنشاء مجموعة من المطابق على خطوط المواسير . الغرض منها صيانة الشبكة وتتراوح أقطار الشبكة من 150 مم – 1250 مم . الشكل (27) يوضح شبكات الصرف .

محطات الرفع ومواسير الطرد .

يوجد بالمدينة 3 محطات رفع وتقوم محطات الرفع الفرعية برفع تصرفاتها إلى شبكة الانحدار الرئيسية بقطر 900 مم . جارى حالياً عمل دراسة محطة الرفع الرئيسية الجديدة لضخ مياه الصرف الصحى والصناعى إلى برك الأكسدة أو محطة المعالجة الميكانيكية فى حالة الانتهاء منها .

محطة معالجة المخلفات السائلة .

ولها ثلاث مصادر رئيسية هى :

مخلفات سكانية - مخلفات صناعية - مياه أمطار

أنشئت محطة معالجة المخلفات السائلة لمدينة السادات على بعد 13 كم من المنطقة السكنية خارج المدينة وتبلغ طاقتها 15000 م³ / يوم ، وتم عمل تطوير لها بإنشاء حوضين للمعالجة اللاهوائية لتصل طاقتها إلى 30000 م³ / يوم وتبلغ كمية المياه التي تصل إلى المعالجة حالياً حوالي 15000 م³ / يوم .

التخلص النهائي من المياه بعد المعالجة :

يتم التخلص من المياه بعد المعالجة بصرفها في المناطق الصحراوية المنخفضة لموقع برك الأكسدة ، وقد تم تخصيص مساحة 450 فدان لوزارة الزراعة وكذلك 100 فدان لجهاز المدينة لعمل مزارع تجريبية على مياه الصرف الصحي بعد المعالجة .

4-4-3 المخلفات الصلبة (النفايات):

وتتمثل في القمامة والتي قدرت بحوالي 16.3 طن / اليوم وبذلك بلغت كمية القمامة الناتجة عن المدينة إلى 5949.5 طن في عام 1996 و قدرت أيضاً كمية القمامة الناتجة عن المدينة لعام 1998 بحوالي 30 طن / اليوم بينما يقدر عدد سكان المدينة حتى عام 2017 بحوالي 500 ألف نسمة ويقدر إجمالي كمية القمامة الناتجة في هذا العام بحوالي 182500 طن .

ويوجد مقلب تجميع القمامة جنوب شرق المدينة حيث يتم نقل القمامة إليه بواسطة جهاز المدينة ويتم التخلص منها بالطرق التقليدية (الحرق) .

طرق التخلص من المخلفات الصلبة (النفايات):

هناك طرق كثيرة للتخلص من المخلفات الصلبة وهي :

1- الردم الصحي (المقابل الصحية) .

2- التصنيف وإعادة الاستخدام .

3- تحليل المخلفات .

4- الحرق .

يتم التخلص من المخلفات حالياً في المقابل الصحية المجاورة لمحطة معالجة المخلفات السائلة الخاصة بمدينة السادات ، والواقعة جنوب شرق المدينة .

اختيار موقع التخلص من المخلفات الصلبة .

يعتبر اختيار موقع التخلص من المخلفات الصلبة من أهم النقاط التي يجب دراستها ولذلك فلا بد من أخذ العوامل الآتية في الاعتبار :

- أن يكون التخلص تحت الرياح ما أمكن بالنسبة للمدينة كما يبعد عن كردون المباني بمسافة لا تقل عن 250 متراً تفادياً لأي أثار جانبية تنشأ من المصنع .

- أن يكون الموقع على مسافة اقتصادية من أماكن جمع المخلفات .
- أن يكون الموقع بجوار شبكات الطرق لتسهيل عملية النقل .

شبكة الطرق والنقل داخل المدينة :

تتكون شبكة الطرق لمدينة السادات من النظام الشبكي المحدد لوظائف درجات الطرق المختلفة الطريق الإقليمي : هو الطريق الذى يمر خلال المنطقة الصناعية جنوب المدينة ويمتد من شمالها الشرقى حيث يقوم عليه الصناعات غير الملوثة بينما يقع جنوبه باقى أنواع الصناعات. ويبدأ هذا الطريق من تقاطعه مع الطريق الإقليمي القاهرة / الإسكندرية الصحراوى ثم يمتد شرقاً حتى يرتبط مع شبكة الطرق الإقليمية بمحافظة المنوفية (ويسمى طريق الخطاطبة) ويبلغ عرض الطريق 80 متر ويبلغ حرم الطريق على الجانبين 20 متر بحيث تحقق عزل تام بين المناطق السكنية والمنطقة الصناعية . شكل رقم (28)

الطرق الشريانية :

وهى الطرق التى تربط المراكز الرئيسية للأنشطة بالمدينة ، ووظيفتها الأساسية هى النقل السريع لحركة المرور الكثيفة ذات المسافات الطويلة . وقد تم تقسيم هذا النوع من الطرق إلى ثلاثة أنواع :رئيسى وثنائى وفرعى،ويبلغ عرض الطريق لهذه الأنواع 35 متر،30 متر ، 15 متر على الترتيب . ويمكن أن يصل عرض الطريق الشريانى الرئيسى إلى 45 متر أو 35 متر فى حالة وجود مسار خاص للأتوبيسات .

طرق التوزيع والتجميع :

وهى الطرق التى تخدم مراكز الأحياء . ووظيفة هذا النوع من الطرق هو نقل حركة المرور المحلية من المناطق السكنية إلى الطرق الشريانية ، وهى طرق غير ممهدة ويقتصر تواجدها على الأحياء السكنية وبالتالي لا يستخدمها المرور الطوالى. ويبلغ عرض هذه الطرق 15 متر منها 3 متر لانتظار السيارات على جانب واحد ، وعرض مرورى قدره 6.5 متر للسير فى كلا من اتجاهى الحركة ، وباقى العرض موزع بين أرصفة المشاة .

الطرق المحلية :

وهى أقل الدرجات بشبكة الطرق وهى تقوم بخدمة المناطق السكنية ، ويبلغ عرض الطريق لهذا النوع 8 متر .يوضح الشكل (28) شبكة الطرق (الوضع الراهن) .

- أماكن انتظار السيارات :

تم توفير أماكن لانتظار السيارات فى مختلف الدرجات التخطيطية بالمدينة بما يتناسب مع ملكية السيارة الخاصة المتوقعة بالمدينة وهى 50 سيارة لكل 1000 فرد . فمثلاً فى المحور المركزى ثم توفير عدد

7400 مكان انتظار سيارات سواء فى ساحات انتظار أو على جوانب الطرق الشريانية الفرعية وطرق التوزيع والتجميع وهذا العدد يغطى نسبة 30% من عدد السيارات الخاصة المتوقعة بالمدينة .
أما مركز الأحياء فإن توزيع الأنشطة بها سوف يكون فى حدود 800م من المناطق السكنية المحيطة مما يقلل من الحاجة لاستخدام السيارة الخاصة فى الانتقال من وإلى المركز ومع هذا فقد تم السماح بانتظار السيارات والتي تقع فى حدود مسافة 500 متر سيراً على الأقدام مما يحد من استخدام السيارة الخاصة .
وفى المنطقة الصناعية فإنه من المتوقع أن يتم توفير أماكن انتظار فى حدود قطع الأراضى سواء للأفراد العاملين أو الزائرين أو الشاحنات وإن كان من المفضل تخصيص مساحة من الأرض على حدود المنطقة الصناعية تستخدم لانتظار الشاحنات لكل المنطقة وخاصة الفترة بين التفريغ والتحميل بدلاً من التواجد على شبكة الطرق وتتسبب فى خفض كفاءة حركة المرور .

4-4-4 الطرق والنقل والمرور :

يتضح من دراسة الطرق بالمدينة أن حوالى 21.8% من جملة ما تم تنفيذه منها يقع فى المنطقة السكنية الأولى ، فى حين أن أقل نسبة طرق تم تنفيذها تقع فى المنطقة السكنية الرابعة بنسبة 5% ، كما أن أكبر نسبة مناطق مفتوحة منفذة بالمدينة تقع فى المنطقة السكنية الثالثة بنسبة 20.4% ، وأقل نسبة مناطق مفتوحة منفذة تقع فى المنطقة السكنية السادسة وتبلغ حوالى 2.7% . وتجدر الإشارة إلى أن جملة الطرق المنفذة بالمدينة تمثل حوالى 14.2% من المسطح المفترض للطرق وفق الخطة الأولى ، فى حين أن جملة المناطق المفتوحة تمثل حوالى 32.2% من جملة المناطق المفتوحة المفترضة وفق المخطط العام للمدينة عام 1977م.

- الاتصالات :

- مركز الاتصالات :

ووفقاً لعدد السكان بالمدينة والذي يبلغ طبقاً لإحصاء عام 1996 (16 ألف نسمة) وعند الأخذ فى الاعتبار أن حوالى 25% من سعة السنترالات قد تم تخصيصها للأنشطة المختلفة بالمدينة ، فإن معدل الخدمة التليفونية بالمدينة يبلغ حوالى 234 خط / 1000 نسمة ، وهذا المعدل يمكن اعتباره مقبولاً ويتقارب مع معدلات المدن الكبرى بالجمهورية . وفى حالة اعتبار أن متوسط عدد أفراد الأسرة بالمدينة 5 أفراد فإن هذا المعدل يعنى أن نصيب الأسرة من الخطوط التليفونية يبلغ من 1 إلى 2 خط .

- شبكة التوزيع .

وتوضح دراسة الوضع الراهن لشبكة التوزيع أن سعة الشبكة الحالية بالمدينة قد بلغ 39600 خط ولقد تم تنفيذ هذه الشبكة من خلال ثلاث مراحل وهى :-

- المرحلة الأولى وشملت المناطق السكنية من الأولى وحتى الخامسة ، وشملت أيضاً المناطق الصناعية الأولى و الثانية وبإجمالى 18000 خط .
- المرحلة الثانية وشملت المناطق السكنية من السادسة وحتى الثامنة والمنطقة الحادية عشرة وكذلك المناطق الصناعية الرابعة والخامسة وبإجمالى 10800 خط .
- المرحلة الثالثة وشملت المناطق السكنية التاسعة والعاشره ومن الثانية عشرة إلى الرابعة عشرة وبإجمالى 10800 خط . إلا أن المناطق السكنية الثالثة عشرة والرابعة عشرة لم يتم تنفيذ أى شبكات أرضية بها خلال هذه المرحلة .

وطبقاً للمعدلات العالمية ومعايير المرونة لشبكات التوزيع فإن الشبكة الحالية بالمدينة مع الأخذ فى الاعتبار أن سعة السنترال 5000 خط تعتبر جيدة ، وفى حالة اعتبار أن السنترال يعمل بسعته القصوى 20000 خط فإن هذه الشبكة بسعتها الحالية تعتبر ممتازة ومطابقة المواصفات العالمية .

وأخيراً فإن الوضع الراهن لخدمات الاتصالات بالمدينة والتي تم تنفيذها تعتبر جيدة وأيضاً مراحل تنفيذ الشبكة الأرضية قد تمت وفى نفس المسارات التى تخدم الكثافات السكانية بالمدينة غير أن المناطق السكنية الثالثة عشرة والرابعة عشرة لم يتم تنفيذ الشبكة الأرضية بها .

تقييم الوضع الراهن من خلال الدراسات السابقة :

فى ضوء الدراسات السابق الإشارة إليها والتي تابعت نمو المدينة بدءاً من عام 1982 م (نهاية المرحلة الأولى المخططة) حتى الآن ، فإن هذا الجزء من التقرير سوف يحاول تلخيص أهم ملاحظات تقويم الوضع الراهن للمدينة . مع ملاحظة أنه لن يتم التوقف أمام نقطة من أهم نقاط تقويم التى ركزت عليها هذه الدراسات ألا وهى اختيار موقع المدينة بعيداً عن أى نواه عمرانية قائمة قد تدعم نمو هذه المدينة الجديدة فى مراحلها الأولى . وكذلك مدى استقلالية المدينة . كما كان مخططاً لها حيث أنها بموقعها الحالى إنما تعتبر كمدينة تابعة ويشهد على ذلك عدد العاملين المقيمين فيها مقارنة بهؤلاء المقيمين فى القاهرة و المنوفية والذين يتوافدون عليها كل صباح لمباشرة أعمالهم بينما يغادرونها فى آخر اليوم. هذا بالإضافة إلى غياب الدور الإقليمى للمدينة والذي كان عنصراً أصيلاً فى صياغة إستراتيجية النمو بها ، وأخيراً المخطط العام للمدينة ومدى ملاءمته للأوضاع الثقافية والاجتماعية والاقتصادية السائدة. وحيث أن الهدف من الدراسة الحالية هو تحديث وتنمية وتطوير مخطط المدينة فإنه من العيب التوقف عند النقاط السابق ذكرها (على أهميتها) حيث أن مدينة السادات أصبحت الآن كياناً قائماً وعلامة بارزة على خريطة المدن الجديدة فى مصر وإنما سوف يتم التركيز فى عرض التقويم التالى لأداء المدينة فى الوضع الراهن على القضايا التى تؤثر بصورة مباشرة على عملية الدراسة المستهدفة من هذه المرحلة حيث يتم التركيز على التالى :

- تقويم الدراسات البيئية .
- تقويم الدراسات الاقتصادية .
- تقويم وتحليل الإسكان والتشكيل العمرانى .
- الصناعة
- البنية الأساسية

ويستهدف هذا التقويم محاولة الوصول إلى مؤشرات الوضع الراهن التى يجب أخذها فى الاعتبار عند صياغة الرؤية المستقبلية لتحديث المخطط والتى تمثل موضوع البحث بالنسبة لهذه الدراسة .

4-4-6 - الكهرباء

مشروع

تحديث المخطط العام لمدينة السادات

الوضع الراهن للتغذية الكهربائية

مدينة السادات الجديدة

الكهرباء والطاقة

الوضع الراهن

1- مقدمة

يعتبر مركز السادات أحد مراكز محافظة المنوفية التسعة ، وعاصمته مدينة السادات ويضم 7 قرى و2 وحدة محلية . ومدينة السادات واحدة من أهم مدن الجيل الأول من المجتمعات العمرانية الجديدة وتقع بين القاهرة والإسكندرية عند الكيلو بي 93 طريق مصر - الإسكندرية الصحراوى . وتتميز المدينة بموقع فريد يتوسط محافظات القاهرة والجيزة والإسكندرية - أكبر ثلاث مراكز للتوزيع والاستهلاك بالجمهورية . ومن الجدير بالذكر أنه كان مخططا انتقال بعض الوزارات والمصالح إليها لتكون عاصمة إدارية . وبلغ عدد السكان بكردون المدينة فى 1/1/1998 الآتى :

سكان مقيمين	حوالى 70 ألف نسمة
وافدين للعمل بالمصانع والمدرسة	حوالى 19 ألف نسمة
عاملون بالمناطق الزراعية	حوالى 12 ألف نسمة
سكان بالتجمعات السكنية بكردون المدينة	حوالى 16 ألف نسمة
إجمالى	حوالى 117 ألف نسمة

وتبلغ المساحة الكلية حوالى 500 كم² (119 ألف فدان) منها كتلة عمرانية مساحتها 12750 فدان وتمثل 10.7 % من إجمالى المساحة كما تبلغ مساحة المناطق الصناعية فى المخطط الأصى 2267 فدان (11.2 مليون متر مربع) وتمثل 0.1 % من الكتلة العمرانية يعمل بها حوالى 60 ألف مشغل عندما يصل سكان المدينة إلى نصف مليون نسمة ويسهم قطاع الكهرباء بصورة مباشرة فى تحقيق أهداف التنمية أو يساعد على تحسين المعيشة ونوعية الحياة كما يسهم فى النمو الاقتصادى وزيادة الإنتاج من خلال توفير مصدر نقى يعتمد عليه فى الحصول على الطاقة كما يسهل توفر الطاقة وانتشارها تطبيق التغذية الحديثة فى النشاطات الاقتصادية .

2- التغذية بالطاقة الكهربائية :

تمتلك مصر شبكة كهربية موحدة تعتبر من أكبر وأوسع وأدق الشبكات الكهربائية فى أفريقيا والشرق الأوسط كما أنها تغطى جميع أنحاء الجمهورية ويبلغ حجم قدرات التوليد فى مصر حوالى 15 ألف ميغاوات منها حوالى 300 ميغاوات من المصادر المائية والباقي من المصادر الحرارية التى يعتمد معظمها على الغاز الطبيعى كوقود ويبلغ الحمل الأقصى على الشبكة الموحدة حوالى 10 آلاف ميغاوات ، أما الطاقة المتاحة

حالياً فهي حوالى 90 مليار ك و س بمعنى أن نصيب الفرد يتجاوز 1300 ك و س سنوياً . ومن المنتظر أن يصل إنتاج مصر من الطاقة الكهربائية فى عام 2017 م إلى 118 مليار ك و س وعندها سيتجاوز نصيب الفرد 1800 ك و س سنوياً .

ولا توجد بمدينة السادات محطات توليد للكهرباء وتعتمد على تلبية متطلباتها من الكهرباء على الشبكة الموحدة من خلال محطات محولات رئيسية وفرعية .

3- محطات المحولات بمدينة السادات :

1- ترتبط مدينة السادات بالشبكة الموحدة عن طريق محطة محولات رئيسية جهد 11/66/220 ك ف (من محطة جنوب القاهرة) . أنشأت المحطة فى عام 1984 وسط المناطق المستصلحة بغرض تغذية مدينة السادات وكذلك مدينة وادى النطرون وربطها بمحطات محولات البستان والتحدى والخطاطبة واشتملت على محولين 66/2200 ك ف سعة كل منها 75 م ف أ لتكون السعة الإجمالية 150 م ف أ (وجرى تدعيم المحطة بمحول ثالث سعة 125 م ف أ) وتشتمل المحطة على 7 خلايا جهد 220 ك ف ، 9 خلايا جهد 66 ك ف . أما خطوط الربط فهي :

السادات - القاهرة 500 .

السادات - أبو المطامير جهد 220 ك ف .

السادات الرئيسية - السادات الفرعية جهد 66 ك ف .

كما يوجد بالمحطة الرئيسية عدد ثلاث محولات جهد 11/66 ك ف سعة كل محول 25 م ف أ أى أن السعة الإجمالية 75 م ف أ (وجرى إضافة محول رابع قدرة 25 م ف أ) لتغذية المناطق الصناعية الأولى والثانية والثالثة والرابعة والخامسة . وجدير بالذكر أن نسبة التحميل بها قل من 50 % مما يسمح بمزيد من الأحمال .

2- فى عام 1984 أنشأت محطة السادات الفرعية جهد 11/66 ك ف لتغذية المناطق السكنية بالمدينة واشتملت المحطة على محولين سعة كل منهما 25 م ف أ أى أن إجمالى سعة المحطة 50 م ف أ وتشتمل المحطة على 7 خلايا جهد 66 ك ف ، 21 خلية جاهد 11 ك ف أما خطوط الربط فهي :

السادات الفرعية - وادى النطرون بطول 18 كم

السادات الفرعية - السادات الرئيسية بطول 6 كم

وتغذى هذه المحطة المناطق السكنية من الأولى إلى الثالثة عشر ونسبة التحميل أقل من 30 % مما يسمح بمزيد من الأحمال .

3- بيان بمحطات المحولات والموزعات بمناطق المدينة :

فيما يلي بيان بمحطات التحويل والموزعات الموجودة بالمناطق المختلفة بالمدينة .

المكان	البيان
المنطقة الصناعية الأولى	محطة المحولات الرئيسية 11/66/220 ك
المنطقة السكنية الأولى	محطة المحولات الفرعية 11/66 ك ف
خاصة بمصانع لعاز للحديد (سعة لمحطة 120 م ف أ)	محطة محولات (خاصة) 30/220 ك ف
المنطقة السكنية الثانية	الموزع D P1
المنطقة الصناعية الرابعة ومنطقة الورش	الموزع D P2
المنطقة السكنية الخامسة	الموزع D P3
المنطقة لسكنية السادسة	الموزع D P4
المنطقة السكنية الحادية عشر	الموزع D P5
المنطقة السكنية الثانية	الموزع D P6
المنطقة السكنية السابعة	الموزع D P7
المنطقة السكنية الثانية عشر	الموزع D P8
المنطقة الصناعية الأولى	الموزع D P1 ص
المنطقة الصناعية الأولى	الموزع D P2 ص-
المنطقة الصناعية الثانية	الموزع D P2 ص
المنطقة الصناعية الثانية	الموزع D P2 ص-
المنطقة الصناعية الثالثة	الموزع D P3 ص
المنطقة الصناعية الرابعة (أ ، ب)	الموزع D P4 ص
المنطقة الصناعية الرابعة (أ ، ب)	الموزع D P4 ص-
المنطقة الصناعية الرابعة (أ ، ب)	الموزع D P4 ص
المنطقة الصناعية الخامسة (ج)	الموزع D P5 ص
المنطقة الصناعية الخامسة (ج)	الموزع D P5 ص-

4- الشبكات الكهربائية بالمناطق :

تم الانتهاء من الشبكات الكهربائية فى المناطق السكنية الأولى ، الثانية ، الثالثة ، الرابعة ، الخامسة ، السادسة ، السابعة ، الثامنة ، الحادية عشر ، الثانية عشر ، الثالثة عشر وجرى تنفيذ أعمال الشبكات فى المنطقة السكنية التاسعة والعاشر ومشروع الفيلات .

وكذلك تم الانتهاء من الشبكات الكهربائية فى المناطق الصناعية الأولى ، الثانية ، الثالثة ، الرابعة ، الخامسة وجرى تنفيذ أعمال الشبكات فى المنطقة الصناعية السادسة (منطقة الصناعات الثقيلة) . كما أنه جرى أيضاً إنشاء محطة محولات جهد 11/66 ك ف سعة $25 \times 2 = 50$ م ف أ وقابلة للتوسع حتى $25 \times 4 = 100$ م ف أ لتغذية المنطقة الصناعية السادسة ومحطة المياه الشمالية ومناطق التوسع الصناعى .

وجارى أيضاً إنشاء محطة محولات 220 / 30 ك ف سعة 50 م ف أ خاصة لمصانع الصلب المخصص بالمدينة .

ولقد بلغ الاستهلاك الحالى فى المجال الصناعى حوالى 50 م ف أ .

فى حين بلغ الاستهلاك الحالى فى المجال السكنى حوالى 7 م ف أ .

5- ملامح الخطة المستقبلية :

حسب مخطط المدينة سيتم :

1- إنشاء محطة محولات 66 / 11 ك ف سعة $25 \times 2 = 50$ م ف أ قابلة للتوسع إلى $25 \times 4 = 100$

م ف أ وتقع بالمنطقة السكنية الحادية عشر وحتى الرابعة والثلاثون .

2- يتم حالياً دراسة إنشاء محطة أخرى 66/220 ك ف لمواجهة أية توسعات بالمدينة ولتدعم وتكون

احتياطى للمحطة الرئيسية الحالية .

6- الخلاصة :

تتمتع مدينة السادات فى الوقت الراهن بشبكة كهربية جيدة وعلى مستوى عال من الكفاءة ونسبة التحميل

بمحطات المحولات لا تتجاوز 50 % مما يسمح بمضاعفة الأحمال ومواجهة التوسعات وليست هناك شكوى

من التغذية الكهربائية كما أن المرفق والإنارة العامة بحالة جيدة.

5-4 مقارنة الوضع الراهن بالمستهدف 2002

1- الخدمات

جدول (31) يوضح الوضع الراهن 1998 - الوضع المقترح 2002 (الخدمات)

المقارنة / التقييم	المقترح حتى 2002	الحالة حتى 1998-6-30	
	72	14	مدرسة ابتدائي
	24	14	مدرسة إعدادي
	4	2	مدرسة ثانوي بنين
	4	2	مدرسة ثانوي بنات
	4	1	مدرسة تجارية بنين
	4	1	مدرسة تجارية بنات
	2	1	مدرسة صناعية بنين
	1	1	مدرسة صناعية بنات
	1	-	مدرسة زراعية
	-	1	مدارس تعليم أزهرى
	1	-	مدارس صناعات تكنولوجية
	3 علوم طبية 1 فنون 2 هندسة	يعض كليات جامعة المنوفية	التعليم العالى (الكليات)
	-72	113	مراكز تدريب
	72	9	وحدة اجتماعية للمجاورات
	12	2	وحدة اجتماعية للأحياء
	2	-	مركز خدمة للقطاع
	1	-	مركز خدمة اجتماعي
	2 بنات ، بنين	-	وحدة علاجية
	1	-	مركز خدمة للمعوقين
	1	-	مركز خدمة لمتخلفين عقلياً

الخدمات التعليمية

الخدمات الاجتماعية

تابع جدول (19) يوضح الوضع الراهن 1998 - الوضع المقترح 2002 (الخدمات)

المقترح حتى 2002	الحالة حتى 1998-9-30	الاستعمال	
1	1	مستشفى عام	الخدمات الصحية
1	-	مستشفى تعليمي	
1	-	مستشفى تخصصي	
2	-	مركز خدمة صحية	
2	-	مراكز قومية للأبحاث الصحية	
2	-	فصول إكلينيك (تحليل)	
4	-	مراكز إسعاف	
12	5	مركز رعاية صحية/وحدات صحية	
48		مسجد صغير	الخدمات الدينية
24	14 مسجد ولم يتم	مسجد كبير	
4	تصنيف المساجد	جمع صغير	
1		جامع كبير	
1	-	كنيسة	
1	1	مقبرة	
12		مركز ثقافي للأحياء	الخدمات الثقافية
	1 جارى	مكتبات عامة	
		سينما	
	مبنى واحد يشمل كل	مسرح	
	هذه العناصر	متحف	
		دار مناسبات	
	1	معارض منتجات	

تابع جدول (19) يوضح الوضع الراهن 1998 - الوضع المقترح 2002 (الخدمات)

المقترح حتى 2002	الحالة حتى 1998-6-30	الاستعمال	
72	12	مناطق مفتوحة بالمجاورات	الخدمات المفتوحة والترفيهية
12	6	مركز شباب	
1	2	مركز رياضي (وترفيهي)	
1	1	حديقة عامة	
1	1	بيت الشباب	
1	-	مركز إقليمي سياحي	
12	1	نقطة شرطة	
2	1	مركز بوليس للقطاع	
1	-	نقطة بوليس (المنطقة الصناعية)	
1	2	المركز الرئيسي للشرطة	
3	1	وحدات مرور	
2	-	مبنى محاكم	
1	-	مجمع محاكم رئيسي	
1	1	مجمع المصالح الحكومية	
1	2	مبنى إدارة المدينة (مجلس المدينة)	
80(72 بالمجاورات، 8 خارج)	8	التليفون والتلكس	
70	2	مكاتب البريد والهاتف	
1		مبنى إداري للقطاع	

تابع جدول (19) يوضح الوضع الراهن 1998 - الوضع المقترح 2002 (الخدمات)

المقترح حتى 2002	الحالة حتى 1998-9-30		الخدمات التجارية
8	-	مراكز تجارية متخصصة	
33	9	مركز تجارى للمجاورات	
4	-	مراكز للإحياء متخصصة	
8	-	مراكز تجارية بالإحياء قطاعى	
2	-	مركز خدمة القطاع متخصصة	
6	-	مراكز تجارية لخدمة القطاع	
2	-	سوق	
36	-	سوق متخصص	
24	1	فنادق	
48	-	سوق قطاعى	
20	-	سوق إقليمى حكومى	
5	1 آلى	مخابز	

اصنع مجتمعك بنفسك

www.omranet.com

مجمع عمران نت

للمزيد من الابحاث والدراسات والكتب راجع مجمع عمران نت

www.omranet.com

الباب الثالث

المحددات الرئيسية

الدراسات المتخصصة لمدينة

– مقارنة الوضع الراهن بالمستهدف من المخطط

من خلال رصد الوضع الراهن بمدينة السادات في مجال السكان ، والإسكان والخدمات والصناعة ، اتضح أن هناك اختلاف كبيرة بينه وبين الوضع المقترح من المخطط وهذا ما يوضحه الجدول رقم ()

جدول رقم ()

مقارنة بين الوضع الراهن والمستهدف في المخطط في مجالات

إسكان والإسكان والخدمات والصناعة

البيان	المستهدف من المخطط عام 1998	المحقق في الوضع الراهن حتى عام 1998	النسبة المئوية بين المحقق والمستهدف
السكان	400 ألف نسمة	70 ألف نسمة	17.5%
الإسكان	3798.5 فدان	538.2 فدان	14.2%
الخدمات	918 فدان	685.98 فدان	75%
الصناعة	2400.57 فدان	1340.8 فدان	55.9%
	مطروحة للتخصص	297.6	-
جملة	جاري ترفيقها	1605.7	-
	2400.57	3244.1	135%

نتائج المقارنة

يتضح من واقع مقارنة الوضع الراهن بالمستهدف من المخطط .

- أن النشاط الصناعي قد حقق معدلات عالية في التنفيذ ، حيث وصلت نسبة المساحة المخصصة حوالى 55.9% من المستهدف ، وإذا أخذت في الاعتبار مساحة الأراضى المطروحة للتخطيط (297.6 فدان) وجملة المساحة الجارى ترفيقها حاليا (1605.7 فدان) فإن الصناعة بالمدينة تكون قد تجاوزت 135% من المستهدف ، وهذا يعكس مدى الطلب الحالى على الصناعة بالمدينة .
- كما أن نسبة تنفيذ الخدمات بالمدينة تأتى في المرتبة الثانية ، حيث وصلت إلى 75% من المستهدف وهو ما يتوافق إلى حد كبير مع نسبة التنفيذ في المنطقة الصناعية على الرغم من أن لا يتوافق مع نسبة التنفيذ في الإسكان والتي وصلت إلى 14.2% كما لا يتوافق على نسبة إسكان المحققة بالمدينة والتي وصلت إلى 17.5 %
- أما عن حجم السكان المحقق بالمدينة والذي وصل نمو 170 ألف نسمة فقد حقق طفرة كبيرة من عام 1986 – 1996 – 1998 حيث تضاعف هذا الحجم حوالى 104 مرة منذ عام 1986 وحتى عام 1998 ، وهذا يعكس مدى جذب المدينة للسكان في الفترة الأخيرة.

1- المحددات البيئية والطبيعية

3-1-1 البيئة و التكوينات الجيولوجية

تنتشر فى منطقة الدراسة تكوينات البليستوسين والهولوسين وهى عبارة عن الحصى والرمل والذى تبلغ سماكاتها عظيمًا تتدرج شمالاً إلى رمال سائبه وتكوينات الحصى التى تستمر شرقاً حتى محاجر الخطاطبة . وتعتبر هذه الطبقة مصدراً رئيسياً لمحاجر الرمال الحريشة والزلط والذى تستخدم بشكل وهو ما يعنى إمكانية استخدام هذه الموارد فى الأعمال الخاصة بالبناء فى المدينة فى المراحل الأولى للنمو .

أما بالنسبة للخامات المعدنية غير الفلزية المتواجدة بالمنطقة فتتمثل فى :

- رمل الزجاج فى وادى النطرون إلى الغرب مباشرة من منطقة السادات .

- أملاح كبريتات الصوديوم فى وادى النطرون .

- التيونيت إلى الجنوب من منطقة السادات .

- مواد البناء من الرمل والحصى والحجر الجيرى والبازلت .

وهذه المواد يمكن استخدامها فى الصناعات التحويلية التى يمكن أن توطن بالمدينة .

شكل (31) يوضح التكوينات الجيولوجية بموقع مدينة السادات / وادى النطرون

التربة :

تنتشر التربة الرملية والحصىة بمنطقة الدراسة ، كما يظهر السلت والصلصال والطين مما يعطى إمكانية كبيرة للزراعة بالمنطقة .

شكل (32) يوضح مظاهر السطح بمنطقة السادات

مصادر المياه :

يوجد مصدران لإمداد السادات بالمياه وهما

المياه السطحية :

وتتمثل فى فرع رشيد والرياح البحيرى والرياح الناصرى شرق مدينة السادات وتشير نتائج الدراسات الطبيعية للمدينة أن المياه الجوفية التى يتم استخدامها حالياً لن تكفى حاجة المدينة مما يترتب عليه ضرورة الاعتماد على تنقية المياه السطحية (فرع رشيد ، و الرياحات) مستقبلاً .

المياه الجوفية :

تشير نتائج الدراسات الطبيعية إلى وجود خزان جوفى أسفل مدينة السادات يبلغ سمكه حوالى 300 م ، واتجاه سريان المياه إلى الغرب والجنوب الغربى عبر منطقة الدراسة وبتجاه وادى النطرون . وطبقاً لنتائج تحليل المياه الجوفية بواسطة معهد بحوث الصحراء فإن هذه المياه تعتبر صالحة للاستخدام الأدمى ، والأعمال الخاصة بالزراعة .

1-2 الدراسات المناخية :

تعتبر دراسة المناخ من المعايير الهامة التي يأخذ بها المخطط العمراني في دراسة مواقع المدن والتجمعات الجديدة ، وذلك لتوجيه وتصميم الكتلة العمرانية والوحدات السكنية كي تلائم الوظيفة السكنية بصفة خاصة ، والوظائف الأخرى بصفة عامة ، وفيما يلي نتائج دراسة عناصر المناخ الأساسية .

الحرارة :

تتميز منطقة الدراسة بارتفاع درجة الحرارة صيفا ، ودفئها شتاء ، حيث تصل في أشد شهور السنة حرارة (أغسطس) إلى حوالي 35.9 درجة مئوية ، كما تصل في أشد شهور السنة برودة (يناير) إلى حوالي 20.1 درجة مئوية جدول رقم (31) .

الرطوبة :

تصل الرطوبة النسبية أقصاها في شهر نوفمبر 63% بينما تصل أدناها في شهر مايو 44% ، كما يبلغ المتوسط السنوي للرطوبة النسبية بالمدينة 54% وتجدر الإشارة إلى أن الإحساس بحرارة الجو يتأتى من تأثير الرطوبة النسبية ودرجة الحرارة معا ، حيث تتحقق منطقة الراحة الحرارية عند درجة حرارة (من 21-29) درجة مئوية ، وعند نسبة رطوبة تتراوح بين (60-20)% وهو ما يتحقق في 5 شهور من السنة ، ووجدول رقم (35)

جدول رقم (35) يوضح منطقة الراحة الحرارية في مدينة السادات

الشهر	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
درجة الحرارة العظمى	20.1	21.4	24.6	28.7	32.4	35.1	35.6	35.9	33.6	30.5	25.8	21.5
الرطوبة النسبية %	61	54	50	48	44	47	53	55	58	75	63	61

منطقة الراحة الحرارية

الرياح :

تتميز منطقة الدراسة بدوام الرياح التي تأتي من الشمال والشمال الغربي ، والتي تمثل نحو 50.1% وتبلغ الرياح أقصى سرعتها في شهر إبريل (11.4 عقدة / ساعة) ، بينما تصل أقل سرعة للرياح في شهرى ديسمبر ، ويناير (8.1 عقدة / ساعة) ، وهو ما يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند إعادة تخطيط المدينة جدول (36) .

جدول (36) المعدلات السنوية للنسب المئوية لاتجاهات الرياح .

الاتجاهات	شمال	شمال شرق	شرق	جنوب شرق	جنوب	جنوب غرب	غرب	شمال غرب	متغير	سكون
المتوسط	22.3	18.2	3.1	2.9	2.2	4.7	7.7	27.8	0.00	11.1

الأمطار

يعتبر شهر نوفمبر اكثر الشهور مطرا حيث تبلغ كمية المطر به 13مم بينما لا تسقط أمطار فى أشهر الصيف ، وتبلغ كمية المطر السنوى 41.4 مم .

1-3 المؤشرات البيئية والطبيعية

- أنسب المواقع لمناطق إسكان ذوى الدخل المرتفع شمال المدينة ، حيث المناطق المواجهة للرياح الملطفة المعتدلة وإسكان ذوى الدخول المتوسطة والمحدودة المناطق التى تليها بحيث تتأثر هى الأخرى بالرياح المعتدلة بشكل غير مباشر من خلال الفراغات الحضرية ، وتتخلل الخدمات المناطق السكنية ، بينما المناطق الصناعية فأنسب موقع لها هو الجنوب الشرقى للمدينة فى عكس اتجاه الرياح السائدة معظم شهور العام .
- انبساط الموقع وخلوه من التضاريس الشديدة ، وبعد الكثبان الرملية عن موقع المدينة فضلا عن وقوعها فى منصرف الرياح السائدة قد يعطى مرونة كبيرة للامتداد العمرانى للمدينة فى كافة الاتجاهات وفى إطار محددات النمو العمرانى للمدينة والذى يتمثل فى الأراضى الزراعية المستصلحة ، وطريق مصر الإسكندرية الصحراوى .
- التكوينات الجيولوجية عبارة عن رمال حرشة وزلط والتى تمثل مصدرا رئيسيا لعمليات البناء وهو ما يقلل تكاليف نقل مواد البناء المدينة .
- انتشار السلت والصلصال والظمى بمنطقة الدراسة مما يساعد على وجود مناطق كثيرة قابلة للاستصلاح .
- يجب الاعتماد على المياه السطحية (فرع رشيد ، و الرياحات) للأغراض السكنية مثل الشرب ، وذلك لأن المياه الجوفية لن تسد حاجة المدينة مستقبلا على الرغم من كونها تكفى لزراعة 100 ألف فدان .
- يفضل أن يكون المبنى مستطيليا فى اتجاه شرق - غرب ليكون اكبر قدر من طول الواجهات شماليا حيث لا تشكل أشعة الشمس أى مشاكل كما أن الاتجاه الجنوبى يمكن تظليله بسهولة .
- إنشاء مركز للرصد البيئى بالمدينة وذلك بالاشتراك مع جهاز شئون البيئة .
- معالجة مياه الصرف الصحى وخطها بمياه النيل لاستغلالها فى رى الأراضى الزراعية بالمناطق المستصلحة .

2- المحددات السكانية

المحددات السكانية

3-2-1 تقدير حجم السكان حتى عام 2017

تقدير حجم سكان محافظة المنوفية

تشير الدراسات السكانية لمحافظة المنوفية إلى أنه من المتوقع أن يبلغ عدد سكان المحافظة 4.363 مليون نسمة بحلول عام 2017 م ، منهم 1.500 مليون نسمة في الحضر و 2.863 مليون نسمة في الريف .

جدول (37) تقدير حجم سكان محافظة المنوفية حتى عام 2017 .

السنة	عدد سكان الحضر		عدد سكان الريف		إجمالي المحافظة بالمليون نسمة	
	بالمليون نسمة	بالمليون نسمة	بالمليون نسمة	بالمليون نسمة	عدد السكان	معدل النمو %
1998	0.641	2.326	2.967	-	2.967	-
2002	0.759	2.477	3.236	2.19	3.236	2.19
2012	1.199	2.755	3.954	2.06	3.954	2.06
2017	1.500	3.863	4.363	1.99	4.363	1.99

تقدير عدد سكان المحافظات المجاورة لمدينة السادات

تعتبر محافظة المنوفية وبخاصة ريف مركز السادات بالإضافة إلى محافظتي الغربية والبحيرة من المحافظات الرئيسية والتي من المتوقع أن تكون مصدر حركة الهجرة والتي تبغى الاستقرار والاستيطان بمدينة السادات . وتشير خريطة التنمية والتعمير لجمهورية مصر العربية ودراسات الهيئة العامة للتخطيط العمراني إلى أن إجمالي سكان كل من محافظتي الغربية والبحيرة سوف يبلغ 9.877 مليون نسمة بحلول عام 2017 م .

تقدير عدد سكان مدينة السادات

تشير الدراسة السكانية للمخطط الإقليمي لمحافظة المنوفية إلى أن عدد سكان مدينة السادات المتوقع سوف يبلغ 500 ألف نسمة في عام 2017 م ، في حين أن الدراسات الاقتصادية في المخطط الإقليمي لمحافظة المنوفية قد أشارت إلى أن عدد سكان مدينة السادات سوف يبلغ 619.5 ألف نسمة . كما أوضحت الدراسات العمرانية أن عدد سكان المدينة سوف يبلغ 500 ألف نسمة في عام 2017 م . ومن خلال تتبع معدل النمو السكاني السنوي لمدينة السادات في الفترة ما بين 19 و 1998م اتضح وجود طفرة في معدل النمو السكاني للمدينة وصلت إلى 37.64% سنويا عام 1996م وذلك عن المعدلات المناظرة للنمو السكاني في الفترات السابقة لها ، ثم ارتفع هذا المعدل ثانية بالفترة من عامي 1996 إلى 1 إلى 109.1% سنويا وفقا للبيانات الواردة من جهاز مدينة السادات عام 1998م ، مما يعني أن هناك احتمال كبير لنمو سكان المدينة ليصل إلى 1.5 مليون نسمة عام 2017م شريطة توفر فرص العمل المناسبة بالمدينة ، وعليه فإنه

يجب وضع عدة بدائل لتخطيط المدينة لاستيعاب الاحتمالات المختلفة لنموها سنة الهدف (500 ألف نسمة - 750 ألف نسمة - 1.5 نسمة).

تقدير عدد سكان ريف مركز السادات

لتحديد عدد سكان ريف مركز المدينة تم طرح ثلاثة احتمالات هي :

- الاحتمال الأول :

يقوم هذا الاحتمال على افتراض تزايد عدد سكان ريف مركز المدينة بنفس معدل نمو سكان ريف المركز السائد في الفترة من 1986 إلى 1996 م ، وهو 2.65% سنويا واستمرار هذا المعدل حتى عام 2017م، وعليه فإن تقدير عدد السكان في ظل هذا الاحتمال سوف يبلغ 134.3 ألف نسمة في عام 2017م.

- الاحتمال الثاني :

يقوم هذا الاحتمال على افتراض انخفاض معدلات الخصوبة تمثيا مع السياسة القومية الداعية لخفض معدلات المواليد ، لذا فمن المتوقع أن ينخفض معدل نمو سكان ريف المركز السائد في الفترة من 1986 إلى 1996 ليصل إلى 1.90% سنويا . وعليه فإن تقدير عدد سكان ريف مركز السادات سوف يبلغ حوالي 122.7 ألف نسمة في عام 2017م.

- الاحتمال الثالث

بنى هذا الاحتمال على أساس تقدير عدد سكان ريف محافظة المنوفية الوارد من الدراسة السكانية للمخطط الإقليمي لمحافظة المنوفية ، واستنادا إلى تطوير الأهمية النسبية لسكان ريف المركز إلى إجمالي سكان محافظة المنوفية بين عامي 1986 و 1996 م والتي ارتفعت من 2.6% عام 1996 إلى عام 1996 ، وبافتراض زيادتها بمقدار 0.05% كل خمس سنوات في الفترة من 1996 وحتى 2017 وعليه فإن تقدير عدد السكان الريف بمركز السادات سوف يبلغ 131.3 ألف نسمة في عام 2017م .

جدول (38) عدد سكان ريف مركز السادات حتى عام 2017 طبقاً للاحتمالات الثلاثة .

السنة	الاحتمال الأول (بالألف نسمة)	الاحتمال الثاني (بالألف نسمة)	الاحتمال الثالث المرجح (بالألف نسمة)
1998	81.7	81.6	83.7
2002	90.7	89.9	92.5
2007	103.4	100.7	104
2012	117.8	11.7	117
2017	134.3	122.7	131.3

و أشارت الدراسة إلى الاحتمال المرجح لتقدير حجم ريف مركز السادات

3-2-2 الفائض السكاني والتوزيع الحجمي للأسر :

تشير التقديرات السكانية الواردة من الجهاز المركزي للتعبئة العامة و الإحصاء إلى أن الزيادة السكانية المتوقعة لمحافظة البحيرة والمنوفية والغربية خلال الفترة ما بين 1998 م و 2017م سوف تصل إلى 3.681 مليون نسمة ، وتتوقع الدراسة السكانية أن تكون مصادر السكان بمدينة السادات كما يلي (70% من محافظة المنوفية ، 10% من محافظة البحيرة ، 10% من محافظة الغربية ، 10% من باقى المحافظات) .

من المتوقع أن يكون التوزيع العددي والنسبي لأحجام الأسر مرتبط إلى حد بعيد بمراحل النمو الأربعة للمدينة كالتالى :

- سوف يكون حجم الأسر منخفضا حتى عام 2002 م ، حيث يقدر إن يصل متوسط حجم الأسر إلى 3.2 فرد/ أسرة ثم يرتفع إلى 3.6 فرد / أسرة عام 2007 م ، ثم يرتفع إلى 3.8 فرد/ أسرة عام 2012م، وسيصل إلى 4 أفراد / أسرة عند نهاية الفترة التخطيطية في عام 2017م.

2-3 المؤشرات المستتجة :

من واقع الدارسات السكانية التى أجريت على مدينة السادات اتضح أن هناك عدة بدائل لنمو المدينة شريطة توفر القاعدة الاقتصادية وفرص العمل بها ، وهذه البدائل هى :

البديل الأول : حجم المدينة يمكن أن يصل إلى 500 ألف نسمة .

البديل الثانى : حجم المدينة يمكن أن يصل إلى 750 ألف نسمة .

البديل الثالث : حجم المدينة يمكن أن يصل إلى 1.5 ألف نسمة .

ومن المتوقع أن يصل متوسط حجم الأسر في المرحلة الأولى إلى 3.2 فرد/ أسرة في عام 2002م، ثم يرتفع إلى 3.6 فرد /أسرة في عام 2007م، وسيصل عند نهاية الفترة التخطيطية إلى 4 فرد/ أسرة في عام 2017م. وبناء على ما سبق يمكن صياغة ثلاث بدائل لاستيعاب احتمالات النمو السكانى بالمدينة ، وبما يتوافق مع إمكانيات النمو العمرانى بها ، وأيضا في ضوء فرص العمل التى يمكن توفيرها في المدينة .

3- المحددات الاقتصادية

3-1 أهداف الدراسات الاقتصادية

يهدف هذا الجزء من الدراسة إلى التعرف على إمكانيات التنمية بمدينة السادات وانعكاسها على فرص العمل وحجم السكان المتوقع بالمدينة ، حيث تشير نتائج الدراسات الاقتصادية أن مساحة الأراضي القابلة للزراعة تقدر بحوالي 100 ألف فدان يمكن استزراع 37 ألف منها في الأجل القصير ، كما تبلغ سعة الخزان الجوفى حوالى 7.8 مليارم³ ، وتتميز هذه المياه بالإضافة إلى كفايتها للزراعة باعتدال ملوحتها فضلا عن قرب المياه السطحية الممتلئة في الرياح البحيرى والناصرى وفرع رشيد من موقع المدينة .

هذا بالإضافة إلى الإمكانيات السياحية المتوفرة في المدينة ممثلة في الهواء الجاف وطول فترة الراحة الحرارية ، فضلا عن المزارات السياحية في المناطق القريبة من المدينة بوادى النطرون.

3-2 بدائل التنمية :

افتترضت الدراسة الاقتصادية

- في هذا الإطار 3 بدائل تنموية لمدينة السادات وفيما يلي عرض لهذه البدائل .
 - البديل الأول : حجم سكان 500 ألف نسمة .
- ترتكز مؤشرات التنمية الاقتصادية في هذا البديل على ثلاث محاور أساسية كما يلي :

- المحور الأول التنمية الزراعية :

إحداث تنمية ريفية متكاملة في الأراضي الجديدة تهدف إلى زيادة الرقعة الزراعية مع إمكانيات قيام صناعات على الإنتاج الزراعى / حيث يتميز مركز السادات بوجود ظهير صحراوى بلغ 100 ألف فدان أراضى استصلاح يمكن أن يوزع 40 ألف فدان منها على المستثمرين وشباب الخريجين وصغار الملاك ، وتزرع تلك المساحات بزراعات تلائم التكوين الطبيعى للتربة وتساعد على خصوبتها زراعة الأعلاف الخضراء والفاكهة والمحاصيل ، ويقدر حجم فرص العمل المتوقعة في قطاع الزراعة بحوالى 5450 فرصة عمل .

- المحور الثانى التنمية الصناعية :

أحداث تنمية صناعية متكاملة تهدف إلى أحداث مزيد من التنمية في المشروعات الصناعية الثقيلة تدعمها مشروعات صناعية صغيرة و متوسطة ، فضلا عن دعم المشروعات الخدمية والبنية الأساسية من واقع دراسة محددات نمو الصناعة ومقوماتها من أرض وعمالة ومواد زراعية وتعدينية وأسواق أمكن وضع تصور لفرص العمل المتاحة بقطاع الصناعية بمدينة السادات وهو 78 ألف فرصة عمل حتى عام 2017. ومن خلال تحليل الصناعات القائمة بالمدينة وأخذاً في الاعتبار مقومات قيام صناعة في المنطقة واحتياجات السوق أمكن تحديد نوعية الصناعات التى تتوافق مع ظروف المنطقة من ناحية وتستجيب لاحتياجات السوق في ناصية أخرى .

- المحور الثالث التنمية السياحية

- إحداث تنمية تستند على السياحة الصحراوية وسياحة الواحات مع مراعاة تكاملها مع السياحة الثقافية والترفيهية بالمنطقة فمن خلال الدراسات الأولية تبين أن التنمية السياحية في المنطقة خلال العشرين سنة المقبلة سوف تتطلب إضافة حوالى 100 غرفة تأخذ شكل منتجعات سياحية متكاملة ، فضلا عن مراكز لرجال الأعمال وما يكملها من أنشطة ترفيهية وثقافية شاملة و قاعات للمؤتمرات و نوادى صحية.

ولما كانت تكلفة إيجاد وظيفة في القطاع السياحى بصفة عامة في مصر حوالى 90 ألف جنية ، والعمل الحدى لرأس المال الناتج 105.5 فإن جملة الاستثمارات سوف تتطلب 200 مليون جنية لتوفير عدد 2222 فرصة عمل في القطاع السياحى

جدول (39) عدد الوظائف التى يتوقع إيجادها في قطاع السياحة .

القيمة المضافة	فرص العمالة	التكاليف الاستثمارية بالمليون	
7.2	444	40	2002-1997
36	2222	200	2017-1997

ويتضح من الجدول السابق أن عدد الوظائف التى يتوقع إيجادها في نشاط السياحة يقدر بحوالى 2222 فرصة عمل .

ومما سبق يتبين أن إجمالى عدد فرص العمل المتوقعة بالمدينة شاملة المحاور الثلاثة السابقة فضلا عن عمالة الخدمات والتجارة والنقل ستصل إلى حوالى 140672 فرصة ، وبالتالي فان حجم السكان الذى يمكن استيعابه من القاعدة الاقتصادية للمدينة سيصل إلى حوالى 533900 نسمة باعتبار أن متوسط معدل الإعالة 3.8 فرد لكل فرصة عمل .

البديل الثانى حجم سكان 750 ألف نسمة :

يعتمد هذا البديل على تحويل بعض المشروعات المتوقع إنشاؤها في محافظات الغربية والمنوفية و الدقهلية إلى مدينة السادات ، ومحاور تحفيز بعض المستثمرين الجدد إلى تحويل استثماراتهم من المدن القديمة والمراكز القائمة إلى مدينة السادات حيث يتضمن هذه التوسعات الجديدة في المشروعات القائمة والطاقت الإنتاجية الجديدة ، وذلك عن طريق الاستفادة من المزايا الممنوحة للمناطق العمرانية الجديدة مثل أسعار الأراضي المنخفضة والإعفاءات الضريبية والتخفيضات الجمركية ، فضلا عن توفير البنية الأساسية بدرجة عالية .

ويفترض في هذا البديل أن حوالى 30% من الأموال المخطط لها الاستثمار في الصناعة من المدن القائمة في محافظات المنوفية والغربية و الدقهلية سوف تتحول إلى مدينة السادات ، ولما كانت الاستثمارات الصناعية المتوقع إضافتها خلال الفترة من 1997 - 2017م .

جدول رقم (40) يوضح الاستثمارات الصناعية التي يمكن توجيهها لمدينة السادات من المحافظات المحيطة .

المحافظة	الاستثمارات الصناعية
- محافظة الغربية	1665 مليون جنية
- محافظة المنوفية	1735 مليون (تم استبعاد مدينة السادات منها)
- محافظة الدقهلية	2015 مليون جنية
الإجمالي	5415

كما يوضح الجدول (40) محافظات الاستثمارات الصناعية وبذلك يكون جملة الاستثمارات الصناعية المفترض تحويلها لمدينة السادات ستبلغ حوالى 1625 مليون جنية . ونظراً لان تكلفة إيجاد فرصة عمل في القطاع الصناعى تتراوح ما بين 40-80 ألف جنية وفقاً لحجم الصناعة ونوعيتها فان عدد الوظائف المتوقع إيجادها لتحول هذه الاستثمارات الصناعية حوالى 33000 وظيفة ، هذا ومن المتوقع أن يترتب على الاستثمار في قطاع السياحة والخدمات والتجارة والنقل ما يعادل 100% من إجمالي الاستثمارات الصناعية أى حوالى 1780 مليون جنية تؤدي إلى إيجاد وظائف قدرها 25400 وظيفة على أساس أن تكلفة الوظيفة 70 ألف جنية ، وذلك فان إجمالي فرص العمل المتولدة عن تحويل 30% من الاستثمارات من الدلتا سيصل إلى 59000 فرصة عمل ، ويكون إجمالي فرص العمل بالمدينة 200 ألف فرصة عمل ، وحجم السكان الممكن استيعابه حسب القاعدة الاقتصادية هو 750 ألف نسمة

3-3 المؤشرات الاقتصادية المنتجة :

- من واقع الدراسات الاقتصادية التي أجريت على مدينة السادات اتضح أن هناك عدة بدائل لتنمية المدينة كما يلي :

1- البديل الأول :

يعتمد على الإمكانيات الموارد الموجودة بالمدينة ويستوعب حجم سكاني مقدرة 533.9 ألف نسمة .

2- البديل الثاني :

يعتمد على تشجيع الاستثمار داخل مدينة السادات وجذب الاستثمارات الموجهة للصناعة في إقليم الدلتا ويستوعب حجم سكاني 750 ألف نسمة .

3- البديل الثالث :

يعتمد على توطين أنشطة غير تقليدية بالمدينة تكنولوجية فضلاً عن إضافة عوامل جذب قومية للتوطين الصناعى متمثلاً في السكة الحديد والتي ستعمل كما هو متوقع على جذب الاستثمارات الصناعية الموجهة للدلتا وبعض المدن الجديدة القريبة من المدينة .

بدائل المخطط العام للمدينة

4-1 الفكر التخطيطي المدينة

لقد واكب الاهتمام بالرعييل الأول من المجتمعات العمرانية الجديدة ومن أهمها مدينة السادات وكذلك ، الاهتمام الملحوظ بالدراسات الإقليمية على المستويين القومي والإقليمي للقطر المصري . وكان من أهم نتائج هذه الدراسات تقسيم مصر إلى أقاليم تخطيطية عام 1978م، وإنشاء المراكز الإقليمية لمتابعة تنفيذ هذه المخططات بمجهودات حثيثة أثمر عنها قيام هذه المراكز بالتعاون مع الجهات البحثية وبيوت الخبرة لصياغة المخططات التنموية الإقليمية وصياغة رؤية تنموية مستقبلية لكل إقليم .

ويأتى دور مركز الإقليم الرابع والمعنى بمتابعة خطط تنمية إقليم الدلتا ، وهو الأمر الذى جعل القائمين عليه يهتمون بأحد أهم التجمعات العمرانية الجديدة به ، والتي تعد أهم المرتكزات الحالية التى تقوم عليها سياسات مواجهة مشكلات أكثر الأقاليم المصرية تكدسا بالسكان وزيادة الاحتياجات من السكن والخدمات وفرص العمل . ولذلك كان الاهتمام بتحديث مخطط مدينة السادات في ضوء المستجدات الإقليمية والعمرانية وتقويم السياسات التنموية الحالية في المدن الجديدة وأيضاً الأخذ بعين الاعتبار عند تحديث مخطط المدينة القرارات التى من المتوقع أن يكون لها بالغ الأثر في تنمية المدينة ووضعها المستقبلى ومن أهمها القرار العسكرى بمنع الامتداد على الأراضي الزراعية .

وحيث أن إقليم الدلتا يضم ما يقرب من 27.5% من الأراضي الزراعية الخصبة في مصر ويقطن به 22.6% من إجمالي سكان القطر ، ولما لهذا القرار من تأثير مباشر على الاحتياجات السكانية من الإسكان ومناطق العمل والخدمات بهذا الإقليم ، فإن مدينة السادات تأنى ضمن البدائل الأساسية لاستيعاب هذه الزيادة السكانية واحتياجاتها ، والتي من المتوقع أن تهاجر إلى منطقة غرب الدلتا سواء بالاستقرار فيها أو في المناطق المستصلحة المحيطة بها . ولذلك فمن المتوقع أن تكون المدينة موضع اهتمام لتيارات من الهجرة الوافدة من منطقة الدلتا باحتياجاتها الأساسية ، وليس فقط من الإسكان بل من فرص العمل والخدمات ، وهو ما قد ينتج عنه تدفقات استثمارية في مجال إنشاء الصناعات ، وبخاصة بعد تحرير حركة الاستثمارات وتشجيعها بالاتجاه إلى المدن الجديدة ، وتنمى آليات تشجيعها مثل الإعفاء من الضرائب لفترات محددة قد تصل إلى عشرة سنوات .ونظرا لكون المدينة الجديدة كانت من أهم أهدافها استقبال جزء من تيارات الهجرة الخارجة من منطقة الدلتا إلى المدن المتروبوليتانية (القاهرة والإسكندرية) ، فقد تم اختيار موقعها لتكون متاخمة لأكثر مناطق الدلتا تكدسا بالسكان وهى محافظة المنوفية ، وفى موقع يتميز بظهير من المناطق الزراعية المستصلحة ، وأيضاً في موضع يتوسط المدن الجاذبة ، ولذلك فإن هذا الموقع المتميز من المتوقع أن يتأثر بالمستجدات على المستويين الإقليمي والقومى .

ومن ثم يأتى تحديث المخطط العمرانى لها في هذه المرحلة ليشمل المناطق المحيطة ، وتقنين الاستعمالات العمرانية قبل أن تتنامى الاستعمالات العشوائية ، والتي قد تعوق مسار التنمية في المدينة مستقبلا ، وصعوبة

تحقيق أهدافها السابق استعراضها سواء على مستوى عمران المدينة ذاتها ، أو دور المدينة كمركز عمراني متميز في المناطق المستصلحة المحيطة بها .

4-2 الاتجاهات والمحاور الرئيسية لتحديث المخطط العمراني لمدينة السادات .

3-4-2-1 الوضع الإقليمي

موقع المدينة الهام بين المدن المتروبوليتانية

فالمدينة تقع على المحور القومى الهام بين مدينتى القاهرة والإسكندرية وعلى مسافة 93كم فقط من مدينة القاهرة ، وهذا المحور تتنامى أهميته بوجود الطريق الدائرى ومجموعة التجمعات العمرانية التابعة من داخل القاهرة الكبرى ، سواء من الاستعمالات السكنية المتميزة والتي زاد الطلب عليها في الآونة الأخيرة ، أو الاستعمالات الخدمية مثل مناطق الترفيه أو الخدمات التعليمية . وهو الأمر الذى قد يكرر بالنسبة لإقليم الدلتا وبخاصة في ظل المساحات المحدودة من الأراضى المتاحة للتوسعات العمرانية . ولذلك فمن المتوقع أن تتنامى المراكز الحضرية الصغيرة والاستعمالات العمرانية على هذا المحور والتي من المتوقع أيضا أن تتبادل بعض الوظائف مع مدينة السادات وتتنامى التفاعلات الإقليمية فيما بينهما .

أ- موقع المدينة بين منطقتى الدلتا ومناطق التنمية الجديدة

وبموضع المدينة الحالى الذى يتوسط المناطق الزراعية المكدسة (وبما تضمه من تجمعات عمرانية متعددة الأحجام والمستويات الخدمية سواء الحضرية أو الريفية) / ومناطق الاستصلاح على هامش الحوف الغربى لمنطقة الدلتا والتي بلغت حاليا 100 ألف فدان ومن المنتظر أن تصل إلى 200 ألف فدان في غضون العشرة أعوام المقبلة . فإن المدينة بعمرانها الحالى أو المستهدف من المؤكد أن تتأثر بالحركة السكانية المتجهة إلى مناطق التنمية الجديدة بغربها ، سواء التى تستهدف الاستقرار بالمدينة والعمل و بالأنشطة الحضرية المتميزة بها ، أو باعتماد سكان مناطق التنمية المحيطة بها على الخدمات الحضرية المتميزة بها ، وهو ما سوف يشجع نوعية أخرى من السكان على الهجرة إليها والتي من المتوقع أيضا أن يتعدد مصادرها ليس فقط من المناطق الريفية بالدلتا بل من القاهرة الكبرى والإسكندرية أو المدن الكبرى بإقليم الدلتا .

وبذلك فمن الضرورى الأخذ في الاعتبار هذا الدور الإقليمى الهام الذى سوف تقوم به المدينة كمركز خدمى إقليمى بديل للمراكز الخدمية الكبرى بمنطقة الدلتا والذى يمكن أن يعمق الاتزان بين التجمعات الحضرية الكبرى بمنطقة الدلتا ، وكبديل لاستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة في المناطق الحضرية الكبيرة بمنطقة الدلتا مثل طنطا والمنصورة والمحلة الكبرى وشبين الكوم .

4-2-2 الخصائص السكانية والاجتماعية

ويتميز موضع المدينة بقدراته الاستيعابية في استقطاب جزء كبير من الحركة السكانية الداخلية والخارجية من إقليم الدلتا باتجاهها ، و التي من المتوقع وفقا للدراسات الاجتماعية أن تصل إلى 3 ملايين نسمة ، وبذلك فرص جذب جزء كبير من الحركة السكانية لتستقر في مدينة السادات قائمة كمركز حضري كبير يضم الخدمات الإقليمية المتميزة أو الأنشطة الاقتصادية القائمة عليها والتي يمكن أن تساهم في المزيد من هذه الحركة السكانية المتجهة إليها .

ونظر لقانون الحد من البناء على الأراضي الزراعية فمن المتوقع أن يكون الهدف الرئيسي لبعض هذه الهجرات ليس فقط فرصة العمل بل المسكن الملائم لفئة السكان الراغبة في الهجرة وذلك فبدراسة الخصائص التعليمية والمهنية لهؤلاء السكان وتقدير وتوقع احتياجاتهم من مناطق السكن ونوعياته وبخاصة لمن يرغبون في الحصول على المساكن في مناطق الضواحي والذي قد يكون مشابه في خصائصه للنمط الحالي من الإسكان المتاح في مدينة 6 أكتوبر أو القاهرة الجديدة يمكن تحديد المسطحات اللازمة ومواقعها المناسبة بمنطقة امتداد عمران المدينة ونمط تخطيطها الملائم لهذه النوعية من الاستعمالات .

فإذا كان الهدف هو تشجيع التركيز في الكثافات السكانية بالمناطق المحيطة للمدينة وبخاصة في غربها وفي نطاق نفوذ الخدمات الإقليمية بها ، فذلك يدعو إلى تنمية الخدمات الإقليمية بالمدينة ويمكن تحقيقه بالاستفادة من العوامل التي ساهمت في سرعة النمو العمراني التلقائي للمراكز الحضرية القائمة مثل مدينة طنطا وموقعها في بؤرة الاتصال بين مجموعة من المحاور العرضية والتي تربط بين المدن الكبرى بالدلتا . ويمكن تحقيق هذا من خلال الاهتمام بإنشاء المحاور العرضية والتي تربط بين المدن الكبرى بالدلتا ومدينة السادات لتسهيل الحركة إليها ومن ثم سرعة تنميتها أو تنمية المناطق الواقعة في نفوذها بتدفقات الاستثمارات أو الهجرة البشرية وبخاصة القدرات البشرية المتميزة التي من شأنها تدعيم التنمية في كل منهما سواء بالصناعة أو الخدمات المتميزة .

4-2-3 الأنشطة الاقتصادية

ونظرا لضيق المساحات المتاحة بمنطقة الدلتا، وقدراتها المحدودة جداً في استيعاب الاستعمالات الصناعية الضرورية التي تواكب الاحتياجات السكانية المتنامية بالإقليم فان موقع المدينة قد يلعب دور هام وحيوي جدا في استقطاب هذه الاستعمالات والأنشطة الاقتصادية القائمة عليها كمنشآت رئيسية أو مجموعة الأنشطة الاقتصادية الثانوية القائمة عليها من فرص عمل بالخدمات ، ومنها الصناعات الصغيرة أو المتوسطة إضافة إلى الصناعات الثقيلة التي سوف تقوم عليها ، والتي كان من المتوقع أن تتوطن في منطقة الدلتا ، إضافة إلى حجم الاستثمارات إلى يمكن أن تنتقل تبعاً لها سواء العامة منها أو الخاصة ، والتي من شأنها أن تتحرك باتجاه الحركة السكانية المتوقعة من الشباب حديثي التخرج والتي تتعدم فرص توظيفهم في هذه المناطق المكثفة .

ويمكن تقسيم هذه الأنشطة إلى نوعيتين ، أولهما الصناعات الحرفية والصغيرة والتي ومن المتوقع أن تتوطن في المدينة ومرتبطة بنوعية العمالة التي يمكن أن تهجر إليها إضافة إلى تنامي السوق المحلي أو سهولة تصدير منتجاتها إلى المدن المتروبوليتانية أو المدن الكبرى بمنطقة الدلتا أو الصناعات الثقيلة التي تحتاج إلى دعائم رئيسية مثل العمالة والطاقة ومحاور الاتصال وهي الأخرى تحتاج إلى التوطن في المدينة أما النوعية الثانية فهي العمالة بقطاع الخدمات وبخاصة الخدمات الإقليمية والتميزة منها ، والتي لا يمكن أن تتاح إلا في تجمعات كبيرة الحجم . ولذلك فإن موقع المدينة وقدراتها توضح أن لها طاقة استيعابية كبيرة ودور بارز في استيعاب هاتين النوعيتين من الأنشطة الاقتصادية والتي من شأنها أن تكون قاعدة اقتصادية قوية ومتنوعة ، وتقوم عليها الأنشطة الثانوية التي تلبي احتياجات المهاجرين إلى المدينة سواء من فرص العمل بالقطاعات الثانوية أو بتنامي قطاعات العمل بالأنشطة الخدمية التي من شأنها تشجيع الهجرة للأسر الكبيرة من المناطق المحيطة .

ونمو الخدمات الإقليمية في المدينة قد يساهم إلى حد كبير في نمو مراكز خدمية حضرية ثانوية مرتبطة بها في مناطق الاستصلاح المحيطة بها أو نمو الاستعمالات العمرانية الأخرى مثل سكن الضواحي والخدمات الإقليمية التي تحتاج إلى مسطحات كبيرة خارج المدينة ، والتي تلبي احتياجات سكان المدينة إضافة إلى المناطق الواقعة في نفوذها ، سواء بشرق المدينة والتي سوف تهيم عليها المدينة بنفوذها الإقليمي باتجاه التجمعات الحضرية الكبرى بمنطقة الدلتا أو المناطق الجديدة في غربها .

فكل هذه العوامل مجتمعة من شأنها أن تساهم في زيادة الكثافة بالمناطق المحيطة وتدعيم الهيكل الاقتصادي بها ونمو مدينة السادات كمركز حضري متميز . ولذلك فإن الاحتياجات السكانية من الخدمات وفرص العمل وبخاصة للمهاجرين من منطقة الدلتا ، ودراسة خصائص هؤلاء السكان النازحين والمقيمين حالياً بالمدينة وتحديد نوعية المساكن التي يفضلونها سوف تمكن المخطط من تحديد نوعيات الأنشطة الاقتصادية ونوعية المساكن الملائمة التي تلبي احتياجاتهم من المدينة .

4-2-4 الوضع العمراني

فتحديث مخطط المدينة وتقويم الوضع الراهن والوقوف على أهم سلبيات وإيجابيات المرحلة الحالية ، وأيضاً تحديد العوامل المؤثرة على نمو المدينة في الفترة السابقة ، من شأنه أن يوجه المخطط ويساعد على اقتراح ميزانية لاستعمالات الأراضي ودراسة العلاقات الوظيفية الملائمة بين الاستعمالات المقترحة وبدائل تنميتها . والمنهج المتبع في دراسة المحاور السابقة بإبعاها الإقليمية والاقتصادية والاجتماعية توضح أن مجموعة الإجراءات المتبعة لتحديث مخطط المدينة والذي يتناول الوضع القائم بالتحليل وأيضاً صياغة الرؤية المستقبلية سوف يتضمن العديد من المتغيرات ، والتي تستوجب الأخذ في الاعتبار النظرة الشمولية لهم جميعاً ، ولذلك فإن القرار المناسب بتحديد الحجم السكاني وبالتالي المساحة العمرانية المقترحة يجب أن

يراعى :-

- موقف المدينة ودورها في التنمية الشاملة لمنطقة الاستصلاح المحيطة .

- بدائل النمو السكاني واتجاهاته المتباينة من حيث التوقع .
 - فرص العمل المتوقعة واحتمالاتها .
 - الخصائص الجغرافية والبيئية للمنطقة المحيطة بموقع المدينة حاليا وملاءمتها لاستيعاب الأنشطة والاستعمالات العمرانية .
- وبنظرة تفويجية مبدئية للبدائل أو الاحتمالات السابقة والمستتجة من الدراسات الإقليمية والاجتماعية والاقتصادية وقبل صياغة الخطة العمرانية يجب التنويه إلى مجموعة المعايير التي أخذت في الاعتبار عند إجراء هذا التقويم وقبل صياغة المخططات العمرانية . وهذه المعايير مستتجة من دراسة احتياجات السكان المهاجرين إلى مناطق التنمية الأخرى والخارجة من منطقة الدلتا ، وإضافة إلى دراسة مقومات الموقع الحالي للمدينة ، وهى المحاور السابق استعراضها ، وبالتالي فان الهيكل الوظيفي للاستعمالات ونمط تخطيطه المقترح مبدئياً سوف يراعى هذه المعايير ومن أهمها :-
- مرونة الامتداد المستقبلي ، والمقصود به أن يتم التخطيط العام للمدينة بحيث يكون قابل للتعديل فى الحالة الأولى وهى التخطيط لنصف مليون نسمة يمكن اختيار نمط من السهل تطويره وتميمته ، بحيث ألا يخل بالعلاقات الوظيفية ما بين مناطق السكن والعمل سواء الصناعات الحرفية القريبة من مناطق السكن أو الصناعات الثقيلة المنفصلة عن مناطق السكن ، أو ما بين مناطق السكن والخدمات بتدرجاتها المختلفة ، سواء المحلية التى تخدم سكان المدينة أو الإقليمية التى يتعدى نفوذها عمران المدينة إلى مناطق التنمية المحيطة بنسقتها العمرانى ، والذى سوف يتم دراسته وفقاً للبدائل السابق استعراضها .
 - العلاقات القوية والمباشرة بين أجزاء المدينة والمناطق المحيطة بها .
 - وضوح التكوين العام وبساطته وبخاصة فى البديل الثالث وهو ما يستوعب 1.5 مليون نسمة وتنظيم العلاقات الداخلية بين أجزاء المدينة والعلاقات الخارجية بين المدينة والمناطق المحيطة .
 - أن يتمشى التخطيط مع الخصائص العامة للموقع جغرافياً وبيئياً .
- فتعدد هذه المتغيرات وتداخلها وارتباطها ببعضها البعض يوجه المخطط إلى ثلاثة بدائل رئيسية يتم دراستها جميعاً في ضوء تقويم التجربة الحالية للمدينة بأبعادها المختلفة وهى :-

3-4 البدائل المقترحة لتحديث المخطط العمرانى لمدينة السادات

1-3-4 البديل الأول

تحديث المخطط العام للمدينة على أساس الحجم السكاني المستهدف لها في الخطة العمرانية الأولى وهو نصف مليون نسمة ، إضافة إلى دراسة بدائل الاستيعاب السكاني وفرص العمالة اللازمة لها للسكان المتوقع هجرتهم من منطقة الدلتا وتقدير احتياجاتهم من السكن والخدمات وتوظيفهم في تجمعات حضرية أخرى في المناطق الواقعة في نفوذ المدينة . وهو ما يمكن أن نطلق عليه انتشار التنمية الحضرية في منطقة غرب الدلتا ، بحيث يكون للمدينة دور إقليمي كمركز خدمي محدود ، تتبادل فيه الأدوار مع هذه التجمعات

الحضرية الصغيرة المنتشرة داخل مناطق الاستصلاح ، ويعتمد الهيكل الاقتصادى لهذه التجمعات على الصناعات الصغيرة والأنشطة الخدمية للقرى الواقعة في نفوذها .

- الخطة العمرانية المقترحة

والفكرة الرئيسية التي يقوم عليها البديل الأول هي استيعاب الاحتمال الأول من حجم السكان وهو 500 ألف نسمة ، وهو نفس الحجم السكاني المستهدف في الخطة الأولى للمدينة عام 1977م، مع مراعاة تغيير هيكل تركيب السكان عما كان مستهدفاً من قبل وفق نتائج تحليل الأوضاع الراهنة في المدينة وهو الأمر الذي يتبعاً تغيير في الاحتياجات من السكن وخصائصه.

جدول (-41) يوضح هيكل تركيب السكان

المقترح 2017	المخطط العام للمدينة 1977	تركيب السكان بالمدينة
36.9%	19.4%	إسكان مرتفعى الدخول
46.2%	49.4%	إسكان متوسطى الدخول
16.9%	31.2	إسكان منخفضى الدخول

وترتب على هذا التغيير في هيكل السكان بالمدينة زيادة مساحة الكتلة العمرانية لتلائم مع الاحتياجات الجديدة ، مع مراعاة الحفاظ على الكثافات السكانية الحالية للمدينة ، نظراً لأنها تعتبر من أقل الكثافات على مستوى المدن الجديدة في مصر . وهو ما توضحه المقارنة التالية بالجدول (-42):-

المقترح عام 2017		المخطط عام			هيكل السكان
المساحة بالفدان	حجم السكان	المساحة بالفدان	حجم السكان	الكثافة السكانية	
2306.3	184500	1212.5	97000	80	مرتفع
2200	231000	2352.4	347000	105	متوسط
650	84500	1200	156000	130	منخفض
5156.3	500000	4765.9	500000	40	الإجمالى

ويوضح الجدول (43) ميزانية استخدامات الأراضي المقترحة للبديل

النسبة المئوية %	المساحة بالفدان	نصيب الفرد م ²	الاستخدام
35.1	5156.3	43.3	سكنى
0.97	142.83	1.2	تجارى
4.9	714.14	6	تعليمى
0.7	96.41	0.8	صحى
0.1	16.3	0.14	اجتماعى
0.5	67.25	0.56	دينى
1.14	167.82	1.41	ثقافى
1.1	162.47	1.4	إدارى
5.8	853.33	7.2	إقليمى
19.6	2883.33	24.2	صناعى
8.5	1250.00	10.5	مناطق مفتوحة
21.8	3200.25	26.9	طرق
100	1470.43		الإجمالى

وتقوم أيضا فكرة التشكيل العمرانى المقترح بهذا البديل على توجيه النمو العمرانى في اتجاهات النمو الطبيعية للكتلة ، وهو باتجاه المنطقة الصناعية والطريق الإقليمى المؤدى لمحافظة الدلتا و إضعاف اتجاه النمو مع الطريق الصحراوى المؤدى إلى الإسكندرية وذلك تمشيا مع فكر المخطط الأسمى للمدينة لجذب السكان من المحافظات الطاردة للسكان في الدلتا وعلى رأسها المنوفية .

3-4-3-2 البديل الثانى

تحديث المخطط العام للمدينة على أساس حجم سكان يصل إلى 750 ألف نسمة وبذلك تؤدى المدينة دورا إقليميا كبيرا في جذب الأنشطة الخدمية من المدن الكبرى المحيطة ويتبعها أيضا مجموعة أقل من التجمعات الحضرية عن البديل الأول من مراكز الخدمات الحضرية الصغيرة في المناطق المحيطة ، وبحيث أن تستحوذ المدينة في هذه الحالة على عدد أكبر من المهاجرين ومجموعة الصناعات الكبيرة التي تستقطبها بالاستثمارات اللازمة لها والتي تتدفق من منطقة الدلتا . وهو ما يمكن أن نطلق عليه النمط شبه المركز حيث تقوم المدينة فيه بدور إقليمى أكبر من البديل الأول .

- الخطة العمرانية المقترحة

تقوم فكرة هذا البديل على استيعاب الاحتمال الثاني من حجم السكان وهو 750 ألف نسمة اعتمادا على فرص العمل الجديدة والتي من الممكن تحويلها إلى مدينة السادات من المدن القائمة بمحافظات الدلتا مما يرفع فرص العمل بالمدينة إلى 200 ألف فرصة عمل مع اعتبار نفس النسب السابقة لهيكل تركيب السكان بالمدينة ، وهو ما توضحه ميزانية استخدامات الأراضي التالية للبديل :

ويوضح الجدول التالي (44) ميزانية استخدامات الأراضي المقترحة للبديل الثاني

النسبة المئوية %	المساحة بالفدان	نصيب الفرد م ²	الاستخدام
35.1	7732.1	43.3	سكنى
0.97	214.3	1.2	تجارى
4.9	1071.4	6	تعليمى
0.7	142.9	0.8	صحى
0.1	25.00	0.14	اجتماعى
0.5	100.00	0.56	دينى
1.14	251.8	1.41	ثقافى
1.1	250.00	1.4	إدارى
5.8	1285.7	7.2	إقليمى
19.6	4321.4	24.2	صناعى
8.5	1875	10.5	مناطق مفتوحة
21.8	4803.6	26.9	طرق
100	22073.2		الإجمالى

وهناك عدة مردفات للبديل الثاني كما يلي :

- المرادف الأول :

وتقوم فكرة هذا المرادف على استيعاب السكان في منطقة نمو تأخذ الشكل الحلقى ومحيط العمران الحالى بالمدينة على اعتبار أن الكتلة العمرانية الحالية للمدينة هي النواة الأساسية والحلقة الثانية لاستكمال المخطط الأسمى للمدينة ، وإحداث اتزان في شكل المخطط القديم (500 ألف نسمة) والحلقة الثالثة تستوعب 250 ألف نسمة في شكل متكامل بين الصناعة والخدمات والإسكان وترتبط في نفس الوقت بالطريق الصحراوى والطريق الإقليمى المؤدى إلى الدلتا وهذا المرادف يوضحه عدة أشكال (شكل رقم (2)) () .

- المرادف الثانى

تقوم فكرة هذا المرادف على أساس التنمية العمرانية من خلال خلايا عمرانية منتشرة على المحاور الأساسية للطرق بمنطقة الدراسة ، ويتراوح حجم الخلية بين 30-50 ألف نسمة ، ومن أهم مزايا هذا المرادف انه يعالج إلى حد كبير مشكلة الأحجام السكانية الطموحة للمدن الجديدة والتي ثبتا عدم جدواها في المدن الجديدة الأخرى بالتجربة المصرية بحيث يمكن البدء بخلية واحدة وبنجاحها تبدأ عملية التنمية في الخلية التالية ، وهو ما يعطى مرونة كبيرة في النمو العمرانى للمدينة ، وكذلك يسهل إدارة العمران بالمنطقة بحيث يمكن إسناد إحدى هذه الخلايا إلى مستثمرى المنطقة الصناعية و أخرى لجمعيات الاستصلاح الزراعى وثالثة لإحدى الشركات السياحية وهذه الطريقة أكثر ملائمة مع سياسة الخصخصة والاتجاه للقطاع الخاص الذى تتبناه الدولة .

- المرادف الثالث

يتبنى هذا المرادف فكرة الامتداد الشريطى للكتلة العمرانية للمدينة بحيث تتواءم مع ما تم تنفيذه من مرافق (مياه - صرف صحى - كهرباء - طرق) وعلى هذا فان أفضل أشكال الامتداد أما باتجاه للمنطقة الصناعية أو باتجاه الشمال حتى الطريق الإقليمي المؤدى إلى مطار الريبات أنظر شكل رقم () ، ()

البديل الثالث

تحديث المخطط العام للمدينة على أساس استيعاب 1.5 مليون نسمة وبتركيز أكبر قدر من الأنشطة الاقتصادية وحجم الاستثمارات الموجهة اليها وبخاصة جذب الاستثمارات الخاصة وتنمية دورها الإقليمي لتصبح منافسة سواء للجمعات الحضرية الكبرى بالدلتا أو جذب جزء كبير من الهجرة المتجهة إلى القاهرة والإسكندرية وهو ما يطلق عليه بالتركيز الحضرى وتنمية المناطق المحيطة بالمدينة بحيث تضم عدد محدود جدا من المراكز الحضرية وتعتمد المنطقة الريفية في خدماتها الإقليمية على مجموعة من مراكز الخدمات الريفية بالقرى الكبيرة وتدعيم الهياكل الاقتصادية لهذه القرى بالصناعات الحرفية والبيئية الصغيرة وفيما يلي ميزانية استخدامات الأراضى المقترحة للبديل الثالث .

ويوضح الجدول (45) ميزانية استخدامات الأراضي المقترحة للبدل الثالث

النسبة المئوية %	المساحة بالفدان	نصيب الفرد م ²	الاستخدام
35.1	15464.3	43.3	سكنى
0.97	428.6	1.2	تجارى
4.9	2142.9	6	تعليمى
0.7	285.7	0.8	صحى
0.1	50.00	0.14	اجتماعى
0.5	200.00	0.56	دينى
1.14	503.6	1.41	ثقافى
1.1	500.00	1.4	إدارى
5.8	2571.4	7.2	إقليمى
19.6	8642.9	24.2	صناعى
8.5	3750	10.5	مناطق مفتوحة
21.8	9607.1	26.9	طرق
100	44142.9		الإجمالى

- الخطة العمرانية المقترحة :

وتقوم فكرة هذا البديل على استيعاب الاحتمال الثالث وهو 1.5 مليون نسمة تحقيقاً للاستراتيجية العامة للدولة واستراتيجية الدلتا التى أوضحت عدم قدرة منطقة الدلتا على استيعاب 3 مليون نسمة حتى عام 2017م، وضرورة استيعابهم في منطقة شرق وغرب الدلتا مما يعنى حتمية أن تستوعب مدينة السادات حوالى 1.5 مليون نسمة من هذه الزيادة المتوقعة في محافظات الدلتا .

• تقويم بدائل استراتيجيات التنمية العمرانية للمدينة :

- تتسم الأفكار الأساسية للبدائل حال تطبيقها بمجموعة من الإيجابيات وبعض السلبيات و يجب ذكرها حتى يكون هناك وضوح متكامل عند حل تقويم هذه البدائل كما يلي :

1- إيجابيات وسلبيات البديل الأول (500 ألف نسمة) :

أ- الإيجابيات :

- 1- استثمارات اقتصادية متوازنة .
- 2- تحقيق عائد اقتصادى على المدى القريب والبعيد .
- 3- الارتكاز على قاعدة اقتصادية قوية .
- 4- الحفاظ على الملامح الأساسية للمخطط الأسمى .

ب- السلبيات :

- 1- عدم السيطرة على حدود الامتداد العمرانى للمدينة من واضعى اليد .
- 2- تجهل الاستعمالات التى بدأت تظهر على واجهة المدينة بشكل كبير .
- 3- معدلات متوسطة فى مجال الجذب الصناعى .
- 4- عدم الاتزان بين الطلاب الصناعى الكبير المتوقع ، والعرض من الإسكان الذى يمكن توفيره فى هذا البديل .

2- البديل الثانى (750 ألف نسمة) :

أ- الإيجابيات :

- 1- الارتكاز على قاعدة اقتصادية قوية .
- 2- السيطرة على مناطق الامتداد العمرانى بالمدينة .
- 3- مرونة الامتداد العمرانى المستقبلى خاصة فى مرادف الخلايا .
- 4- سهولة إدارة التنمية خاصة فى مرادف الخلايا .
- 5- تحقيق عائد اقتصادى على المدى البعيد والقريب .
- 6- التشجيع على تخفيف الضغط السكانى عن الدلتا بتوجيه الاستثمارات والسكان للمدينة .

ب- السلبيات :

- 1- متطلبات مرتفعة للاستثمار خاصة فى مرادف الخلايا .

البديل الثالث :

أ- الإيجابيات :

- 1- سيطرة كبيرة على مناطق الامتداد العمرانى المخصصة المدينة .
- 2- استيعاب كبير للزيادة السكانية المتوقعة فى إقليم الدلتا .
- 3- التكامل بين الأنشطة التى بدأت فى الظهور على واجهة المدينة مع لكتلة العمرانية الجديدة بها .

ب- السلبيات :

- 1- تكلفة اقتصادية عالية للبديل .
- 2- مخاطرة لاستيعاب حجم سكانى كبير لا يرتكز على قاعدة اقتصادية حقيقية .
- 3- تضخم كبير فى حجم المدينة قد يصعب معه سهولة السيطرة والإدارة .
- 4- خطورة محتملة على أراضى الاستصلاح فى حالة عادم السيطرة على أسلوب التنمية .

• عناصر تقويم البدائل :

بعد استعراض البدائل الثلاثة المطروحة للتنمية العمرانية لمدينة السادات عام 2017 كفكرة ، ومتطلبات ، وإيجابيات وسلبيات ، تفاضل الدراسة فى هذه الجزئية بن هذه البدائل لترجيح إحداها وذلك استناداً على الأسس والاعتبارات الآتية :

- 1- مدى استيعاب حجم سكان يتماشى مع استراتيجىة الدلتا . 5 %
- 2- مدى كفاءة استغلال الموارد المتاحة فى المدينة والمناطق القريبة منها . 10 %
- 3- التكامل مع المخطط الأصلى للمدينة . 10 %
- 4- مدى استيعاب الأنشطة والاستعمالات الجديدة التى ظهرت على واجهة المدينة والتكامل معها . 10 %
- 5- مدى تحقيق السيطرة على المناطق المخصصة للامتداد العمرانى للمدينة من واضعى اليد 20 %
- 6- مدى تحقيقه لمرونة الامتداد العمرانى المستقبلى . 15 %
- 7- مدى تحقيقه للتوازن بين مناطق العمل والسكن والخدمات . 10 %
- 8- مدى الارتكاز على قاعدة اقتصادية قوية ومتنوعة لفتح آفاق جديدة للعمل والاستقرار . 15 %
- 9- مدى تحقيق عوائد اقتصادية سريعة . 5 %

جدول تقويم البدائل

البديل الثالث	البديل الثاني					البديل الأول		عناصر التقويم	
	المرادف الأول	المرادف الخامس	المرادف الرابع شريطي (ش . س)	المرادف الثالث شريطي (ش)	المرادف الثاني خلايا	المرادف الأول حلقي	المرادف الثاني		المرادف الأول
4 20	3 15	3 15	3 15	3 15	3 15	3 15	2 10	2 10	مدى استيعاب حجم سكاني يتماشى مع استراتيجية الدلتا 5 %
2 20	3.5 35	3.5 35	3.5 35	3.5 35	3.5 35	3.5 35	4 40	4 40	مدى كفاءة استغلال الموارد المتاحة في المدينة والمناطق القريبة 10%
3 30	3.5 35	4 40	4 40	3.5 35	3.5 35	3.5 35	4 40	4 40	التكامل مع المخطط الأصلي للمدينة 10 %
4	3	1	1	4	3	3	1 10	1 10	مدى استيعاب الأنشطة والاستعمالات الجديدة 10%
4	2.5	1	1	4	2.5	2.5	1 20	1 20	مدى تحقيق السيطرة على المناطق المخصصة للامتداد العمراني للمدينة من واطعى اليد 25 %
2.5	4	2	3.5	4	4	4	3 45	2 30	مدى تحقيقه لمرونة الامتداد العمراني المستقبلى
4	4	4	3.5	2	4	4	3.5 35	2 40	مدى تحقيقه لالتزان بين مناطق العمل السكنى والخدمات 15 %
2	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.0	4 60	4 60	مدى الارتكاز على قاعدة اقتصادية قوية ومتنوعة 15 %
2	3.5	3.5	3.5	2.5	2.5	2.5	4 20	4 20	مدى تحقيق عوائد اقتصادية سريعة 5 %
							280	270 درجة	جملة

رقم الصفحة	الموضوع
1	1- مؤشرات الدراسة الإقليمية
2	2- المؤشرات البيئية
2	3- المؤشرات السكانية
3	4- مؤشرات البنية الأساسية
4	1-4 اتصالات مدينة السادات
4	2-4 التغذية بالمياه
6	3-4 الصرف الصحي
8	4-4 التخلص من المخلفات الصلبة
10	4-5 الطرق والنقل والمرور / الوضع الراهن
14	4-6 أعمال التغذية بالكهرباء
15	5- بدائل المخطط الهيكلي لمدينة السادات
16	1-5 الفكر التخطيطي للمدينة
16	2-5 الاتجاهات والمحاور الرئيسية للمخطط الهيكلي
16	3-5 البدائل التخطيطية للمدينة
19	4-5 تقييم البدائل
23	

اصنع مجتمعا بنفسك

www.omranet.com

مجمع عمران نت

للمزيد من الابحاث والدراسات والكتب راجع مجمع عمران نت

www.omranet.com

اصنع مجتمعك بنفسك

www.omranet.com

مجمع عمران نت

للمزيد من الابحاث والدراسات والكتب راجع مجمع عمران نت

www.omranet.com

رقم اللوحة

4

اسم اللوحة: البدائل التخطيطية لنمو الكتلة العمرانية بعد عام 2002

الهدف: استعراض البدائل التخطيطية التي وضعها المخطط العام (1977) لنمو الكتلة العمرانية بعد سنة الهدف.

أهم المعلومات	عناصر الموضوع
- تقع مدينة السادات في مكان متوسط بين مواقع السوق الرئيسية (القاهرة-الإسكندرية-الدلتا) مما يعطيها إمكانية كبيرة لتسويق منتجاتها ، وجذب سكان يتوافق مع بدائل النمو السكاني التي وضعها المخطط القديم للمدينة عام (1977) بعد سنة الهدف (2002)	1- موضع مدينة السادات المتوسط
-استيعاب حجم سكان 1.5 مليون نسمة - إجمالي مساحة الكتلة السكانية 27.1 ألف فدان.	البديل (A)
-استيعاب حجم سكان 1.00 مليون نسمة -إجمالي مساحة الكتلة السكنية 16.8 ألف فدان.	البديل (B)
-حجم سكان 1.25 مليون نسمة . -إجمالي مساحة الكتلة السكنية 18.6 ألف فدان.	البديل (C)
	2- البدائل التخطيطية الإرشادية لنمو الكتلة العمرانية بعد عام 2002.

النتائج

- موقع مدينة السادات المتوسط بين مواقع الأسواق الرئيسية سواء من حيث تصريف المنتجات أو جذب السكان يعطيها ميزة نسبية لاستيعاب أحجام سكانية كبيرة تصل إلى 1.5 مليون نسمة، 1.25، 1.00 مليون نسمة حسب مقترحات المخطط القديم للمدينة عام (1977).
- اتجاه نمو الكتلة المقترح في هذه البدائل يأخذ اتجاه الشمال والشرق.

رقم اللوحة

اسم اللوحة: المخطط العام (1977-2002)

5

الهدف: استعراض مراحل نمو المدينة حتى سنة الهدف 2002

أهم المعلومات	عناصر الموضوع
<p>- أقتراح المخطط العام 1977 مساحة 11523.9 فدان تستوعب 500 ألف نسمة تمثل الصناعة فيها حوالي 20.9%.</p> <p>- الخدمات والطرق والمناطق المفتوحة 47.1% بينما السكني يمثل 25.2% من مساحة المدينة.</p>	<p>المخطط العام للمدينة عام (1977-2002)</p>
<p>- حجم السكان 61 ألف نسمة/مساحة الكتلة السكنية 205.8 فدان.</p> <p>- حجم العمالة = 25 ألف عامل.</p>	<p>المرحلة الأولى 77-82</p>
<p>- حجم السكان 147 ألف نسمة/مساحة الكتلة السكنية 655.02 فدان.</p> <p>- حجم العمالة = 51 ألف عامل.</p>	<p>المرحلة الثانية 82-87</p>
<p>- حجم السكان 251 ألف نسمة/مساحة الكتلة السكنية 1245.34 فدان.</p> <p>- حجم العمالة = 80 ألف عامل.</p>	<p>المرحلة الثالثة 87-92</p>
<p>- حجم السكان 361 ألف نسمة/مساحة الكتلة السكنية 1948.4 فدان.</p> <p>- حجم العمالة = 115 ألف عامل.</p>	<p>المرحلة الرابعة 92-97</p>
<p>- حجم السكان 500 ألف نسمة/مساحة الكتلة السكنية 2899.42 فدان.</p> <p>- حجم العمالة = 165 ألف عامل.</p>	<p>المرحلة الخامسة 97-2002</p>

2- مراحل نمو الكتلة العمرانية للمخطط

النتائج

وضع المخطط العام مراحل نمو متوازنة لكل من الكتلة العمرانية (إسكان-خدمات-صناعة-طرق) والسكان والعمالة بالمدينة غير أن هذه المراحل لم تتحقق في الواقع، حيث تعتبر المدينة في الوقت الحالي عام 1998 في المرحلة الأولى المستهدفة للنمو.

رقم اللوحة	الهدف : عرض الوضع الراهن للمدينة من حيث الخدمات والإسكان.	
6	اسم اللوحة : رصد الوضع الراهن بمدينة السادات	
عناصر الموضوع		
أهم المعلومات		
- المنفذ منها 5.40 فدان.	-خدمات علي مستوي مركز المدينة	1- الخدمات
- المنفذ منها 224.9 فدان وأعلي نسبة خدمات منفذة في الحي الثالث بنسبة 25.7%، في حين أن أقل نسبة منفذة في الحي السادس بنسبة 10.8%	-خدمات علي مستوي الأحياء	
- جملة خدمات منفذة حوالي 172.5 فدان تتوزع بشكل متجانس ومنتشر علي مستوي جميع المناطق السكنية وتتراوح نسبها بين 5.1% في المنطقة الخامسة إلى 10.7%، المنطقة التاسعة.	- خدمات علي مستوي المناطق	
- جملة المساحة المنفذة 236.6 فدان تعتبر المنطقة الثانية أعلي المناطق من حيث التنفيذ بنسبة 28.9%، وأقل نسبة في المنطقة (11) بنسبة 3.2%.	- إسكان حضري	2- الإسكان
- جملة المساحة المقسمة 301.6 فدان تعتبر المنطقة الخامسة أعلي المناطق من حيث الأراضي المخصصة بنسبة 28.9%، وأقل نسبة	- تقسيم أراضي	
النتائج		
<p>تصل نسبة مسطحات الخدمات المخصصة بالمدينة حوالي 75% من مسطحات الخدمات المفروضة بمسطح 755.2 فدان من إجمالي 1006.9 فدان مقترحة من المخطط العام عام 2002، تشكل الخدمات المنفذة منها حوالي 40% من جملة الخدمات المفروضة بمسطح 402.8 فدان. في حين تصل مساحة المنطقة السكنية المنفذة والأراضي المخصصة حوالي 538.2 فدان بنسبة 25.2% من المساحة المفروضة وفق الخطة العمرانية للمدينة. ومن ثم يتضح أن معدل تنفيذ الخدمات أعلي من معدل تنفيذ المناطق السكنية وهو ما يعطي إمكانية لاستيعاب المدينة حالياً لمزيد من السكان دون زيادة في مسطحات الخدمات.</p>		

رقم اللوحة

اسم اللوحة: تحليل الأوضاع الراهنة للمناطق السكنية

7

الهدف: التعرف علي الموقف التنفيذي لمناطق تقسيم الأراضي بالمدينة ومدى جدية تنفيذ الوحدات السكنية بها.

أهم المعلومات	عناصر الموضوع
- ثبت جدية في 1.45%، جاري التنفيذ 5.8% المشروعات التي لم تبدأ 92.7%.	- تحليل الأوضاع الراهنة للمنطقة الثالثة
- ثبت جدية 34.00 من عدد القطعة، جاري التنفيذ في 16% منها ولم يبدأ 50% من عدد القطع.	- تحليل الأوضاع الراهنة للمنطقة الخامسة.
- ثبت جدية 9.6% من القطع، جاري تنفيذ 9.3% منها، ولم يبدأ حوالي 82.1% من عدد القطع.	- تحليل الأوضاع الراهنة في المنطقة السادسة
- ثبت جدية 20.7% من القطع، جاري تنفيذ 31.1% منها، ولم يبدأ حوالي 48.2% من عدد القطع.	- تحليل الأوضاع الراهنة في المنطقة (11).
- ثبت جدية 20% من القطع، جاري تنفيذ 17% منها، ولم يبدأ حوالي 63% من عدد القطع.	- إجمالي المناطق

النتائج

الإقبال في التنفيذ علي المسطحات الكبيرة أي المستوي فوق المتوسط والمتوسط ، حيث أن حوالي 85% من القطع التي أثبتت الجدية إسكان فوق المتوسط، 10% إسكان متوسط، 5% منخفض وفق تصنيف دراسة مخطط مدينة 15 مايو.

-

رقم اللوحة

اسم اللوحة: الوضع الراهن للخدمات التفصيلية والإسكان بالمدينة

8

الهدف: لوحة مجمعه للخدمات التفصيلية والإسكان

عناصر الموضوع	أهم المعلومات
- الخدمات التعليمية	- مدارس ابتدائي 14مدرسة، مدارس إعدادي 14مدرسة، مدارس ثانوي عام 1مدرسة، مدارس ثانوي صناعي 3مدارس، فضلاً عن فرع جامعة المنوفية، ومعهد فوق متوسط.
- الخدمات الصحية	- 5 وحدات صحية بكل منها 5 أسرة،. - مستشفى عام 102 سرير، مستشفى خاص 23 سرير.
- الخدمات التجارية	- مخازن آلية-فنادق-أسواق تجارية- مستودع غاز- ونصيب الفرد حالياً منها 2م2/فرد.
- الخدمات الاجتماعية	- يوجد حوالي 13 وحدة ومؤسسة اجتماعية.
- الخدمات الرياضية	- يوجد حوالي 6 ساحات شباب، مركز رياضي-وحدات ترفيهية ومناطق خضراء.
- الخدمات الدينية	- يوجد بها 11 مسجد ومركز إسلامي
- الإسكان	- يتكون من تقسيم أراضي كاملة المرافق، في المناطق (3،5،6،11) ومناطق إسكان حضري تم تنفيذه، وجاري تنفيذه في باقي المناطق.

النتائج

- تعتبر جميع الخدمات القائمة ليست في حاجة إلى زيادة مسطحها الحالي فيما عدا الخدمات الصحية حيث يلزم توفير مساحة قدرها 2 فدان لإنشاء مستشفى تخصصي عليها.

- الإسكان يمثل إجمالي عدد الوحدات السكنية المنفذة حوالي 12653 وحدة سكنية تابعة لجهات تشرف عليها الهيئة أو مملوكة للهيئة. تمثل وحدات الإسكان الاقتصادي منها حوالي 83.9% من الوحدات السكنية المتاحة، بإجمالي حوالي 10624 وحدة.

- وتمثل الوحدات المتميزة نسبة 3.5% بإجمالي حوالي 437 وحدة.

- وتمثل الوحدات المتوسطة نسبة 12.6% بإجمالي حوالي 1592 وحدة.

- في حين أن إجمالي الوحدات السكنية المميزة المنفذة من قبل القطاع الخاص تقدر بحوالي 2650 وحدة سكنية.

- أما الوحدات المنخفضة تقدر بحوالي 155 وحدة.

وهو ما يعني أن هناك إقبال علي الوحدات المتميزة بالمدينة.

رقم اللوحة	اسم اللوحة: رصد الوضع الراهن للصناعة والطرق	
9	الهدف: عرض الوضع الراهن لكل من الصناعة والطرق	
أهم المعلومات		عناصر الموضوع
- تصل جملة المساحة المخصصة للصناعة حوالي 10 مليون م ² - المخصص منها حالياً 5 مليون م ² بنسبة 50%.		- الصناعة
- إجمالي مساحة الطرق حالياً 554.2 فدان وتتركز أطوال الطرق المنفذة في المنطقة الأولى - بنسبة 10.3% في حين أن أقل نسبة مساحة طرق منفذة في المنطقة السابعة بنسبة 2.4%.		- الطرق والمناطق المفتوحة
- تشغل حوالي 966.6 فدان - وتنتشر بشكل متجانس في جميع المناطق بنسب تتراوح بين (5.7% الي 14.4%).		- المناطق المفتوحة
النتائج		
<ul style="list-style-type: none"> - أعلى نسبة أراضي مبيعة مخصصة للنشاط الصناعي تقع في المنطقة الثالثة بنسبة 81%. - أعلى نسبة طرق منفذة تقع في المنطقة الأولى بنسبة 15.3%. - أعلى نسبة مناطق مفتوحة منفذة تقع في المنطقة الأولى بنسبة 14.4%. 		

رقم اللوحة

2-1

اسم اللوحة: السيناريوهات المقترحة لتنمية وتخطيط مدينة السادات

الهدف: عرض سيناريوهات مختلفة لتنمية وتخطيط مدينة السادات

عناصر الموضوع	أهم المعلومات
السيناريو الأول : مقترحات إستراتيجية للتنمية العمرانية لأقليم الدلتا	- نصيب مدينة السادات من الزيادة سيصل الي مليون نسمة من اجمالي 3 مليون نسمة هي جملة الزيادة التي يجب استيعابها.
السيناريو الثاني : مقترحات المخطط الأقليمي لمحافظة المنوفية	- هناك ثلاث بدائل لإستيعاب السكان بالمدينة كما يلي: البديل الأول: استيعاب 300 ألف نسمة. البديل الثاني (المرجح): استيعاب 500 ألف نسمة. البديل الثالث: استيعاب 750 ألف نسمة.
السيناريو الثالث : مقترحات الوضع الراهن	- حدوث طفرة في النمو السكاني للمدينة في معدلات نمو الأنشطة ولذلك يمكن أن تحقق المدينة المعدلات المستهدفة من السكان قبل عام 2007.
السيناريو الرابع : مقترحات المخطط الهيكلي لمدينة السادات	- اقترح المخطط الهيكلي أن حجم السكان قدره 500 الف نسمة يتحقق في سنة 2002 كما اقترح أن هناك ثلاث بدائل لنمو المدينة بعد عام 2002 : كما يلي البديل الأول : استيعاب مليون نسمة البديل الثاني : استيعاب 1.250 مليون نسمة البديل الثالث : استيعاب 1.500 مليون نسمة
السيناريو الخامس : تنمية وتخطيط مدينة السادات باعتبارها قطب نمو في مركز متوسط بين القاهرة والأسكندرية	- أن القاعدة الاقتصادية للمدينة يمكن أن تقوم علي الصناعات التكنولوجية المتقدمة في المدينة والخدمات الترفيهية.
السيناريو السادس : تنمية وتخطيط مدينة السادات في إطار الاتجاه الجديد للتنمية العقارية والإسكان السياحي بمصر	- يتوافق هذا المدخل مع الاتجاه العام للسوق العقاري المصري متمثلاً في زيادة الطلب علي الضواحي وقد لاقى هذا الاتجاه قبولا كبيراً في مدينة 6 أكتوبر والقاهرة الجديدة وما حولها.

النتائج

- هناك ستة سيناريوهات يمكن الاعتماد عليها لوضع تصور لاستراتيجية التنمية لمدينة السادات. هذه السيناريوهات تولد ثلاث احتمالات لحجم سكان المدينة (500 ألف ، 750 ألف ، 1.5 مليون نسمة) .

رقم اللوحة

3

اسم اللوحة: المؤثرات الإقليمية وبدائل استراتيجية التنمية الإقليمية
لمحافظة المنوفية

الهدف: عرض المدخل الإقليمي للمدينة ودورها الذي ستلعبه على
مستوى محافظة المنوفية

عناصر الموضوع	أهم المعلومات
1- الموقع والعلاقات المكانية	- تتوسط مدينة السادات المسافة بين القاهرة والإسكندرية فضلاً عن قربها من عواصم المحافظات بالدلتا.
2- الوحدات الإقليمية المتجانسة لمحافظة المنوفية	- تقع مدينة السادات بمركزها في وحدة إقليمية متجانسة واحدة.
3- أحجام التجمعات العمرانية بإقليم الدلتا	- أحجام معظم المدن القريبة من المدينة خاصة في محافظة المنوفية أقل بكثير من حجم مدينة السادات المستهدف مما يعطيها فرصة كبيرة للسيطرة والمنافسة
4- بدائل استراتيجية التنمية الإقليمية : - البديل الأول: السادات وإقليمها قطب نمو على المستوى الإقليمي مع تنمية محدودة في القطاع الشرقي. - البديل الثاني: التنمية الشاملة للتجمعات العمرانية في إطار أقاليم المدن. - البديل الثالث: التنمية المتكاملة	- تتلخص فكرة البديل الأول في تركيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية في عدد محدود من التجمعات العمرانية والمناطق ذات الإمكانيات التنموية - تتلخص فكرة البديل الثاني في تنمية جميع المناطق والتجمعات العمرانية في كافة أجزاء المحافظة طبقاً لموارد وإمكانات التنمية الذاتية لكل تجمع. - تتلخص فكرة البديل الثالث (المرجح) في الاستفادة القصوى من المميزات البيئية التي تتمتع بها المراكز الأخرى في مجالات تركيز الأنشطة السكانية والخدمات والمرافق العامة.

النتائج

- اختيار البديل الثالث والذي يؤكد على بعد التنمية المتكاملة بين القطاع الغربي والذي يضم مدينة السادات بالقطاع الشرقي للمحافظة .

رقم اللوحة

10

اسم اللوحة: تحليل الأوضاع الراهنة للمناطق الصناعية

الهدف: التعرف علي حجم الطلب الحالي والمتوقع علي المنطقة الصناعية بالمدينة.

عناصر الموضوع	أهم المعلومات
1- المنطقة الصناعية الأولى	- مساحة المنطقة 237.3 فدان تمثل حوالي 22.7% من مساحة المنطقة الصناعية مرحلة أولي (5) مليون م ² . - ثبت جدية 82.2% من المساحة الصناعية. - لم يبدأ 10.1%.
2- المنطقة الثانية	- مساحة المنطقة 151.6 بنسبة 14.5% من مساحة المنطقة. - ثبت جدية 79.2% من المساحة. - ولم يبدأ 9.2% فقط.
3- المنطقة الثالثة	- مساحتها 85.1 فدان بنسبة 8.2% من مساحة المنطقة. - ثبت جدية 88.6% من المساحة. - ولم يبدأ 3.6%.
4- المنطقة الرابعة (أ-ب)	- مساحتها 376.1 فدان بنسبة 36%. - ثبت جدية 34.8% من المساحة. - ولم يبدأ 15.2%.
5- المنطقة الرابعة (ج)	- مساحتها 193.1 بنسبة 18.5% من مساحة المنطقة. - ثبت جدية 18.3% من المساحة. - ولم يبدأ 43.3% منها.

النتائج

- هناك إقبال كبير علي المنطقة الصناعية يظهر بوضوح في ارتفاع نسبة المشروعات التي أثبتت الجدية وجارية التنفيذ لتصل إلى 83.00% فضلاً عن بدأ تخصيص 453 فدان خلف المناطق الصناعية الحالية بالإضافة إلى بدأ تدقيق ما يقرب من 2076.6 فدان شمال المنطقة الصناعية الحالية مما يعني أن المنطقة الصناعية حققت 167.9% من المستهدف لها في مخطط (1977).

رقم اللوحة

11

اسم اللوحة :دراسة المرافق وضع راهن.

الهدف :تأثير المرافق علي نمو الكتلة العمرانية المستقبلية.

عناصر الموضوع	أهم المعلومات
1- أعمال المياه	- تم تنفيذ الخطوط الرئيسية للشبكة وحوالي 50% من الخطوط الفرعية للشبكة تم أو جاري تنفيذه، هذا وقد أدرجت أعمال مياه امتداد المنطقة الصناعية في خطة 98-99.
2- أعمال الصرف الصحي	- تم تنفيذ الخطوط الرئيسية للشبكة وخط الطرد الرئيسي لبحيرات الأكسدة- كما أن الكتلة العمرانية الحالية للمدينة تم تغطيتها تماماً بالصرف الصحي بل وجلي حالياً الامتداد خارج حدودها.
3- أعمال الطرق	- تم تغطية الكتلة الحالية والمناطق الشمالية لها- فضلاً عن تنفيذ طريق عرض 100م (تم رصف 20م منه فقط) غرب المدينة متجهاً إلى الشمال الشرقي للمدينة.
4- أعمال الكهرباء	- تم تغطية الكتلة العمرانية الحالية والبدأ في أعمال تغذية المنطقة المتاخمة لها.
5- أعمال التليفونات	- تعتبر المدينة حالياً مخدمه بشكل جيد بشبكة التليفونات.

النتائج

من خلال رصد الوضع الراهن للمرافق اتضح أن هناك اتجاهان لنمو الكتلة العمرانية حسب تأثير المرافق :

- اتجاه رئيسي هو من اتجاه الكتلة العمرانية حالياً ، واتجاه المخطط الأصلي للمدينة (شمال شرق الموقع).
- اتجاه ثانوي وهو في اتجاه شمال غرب الكتلة الحالية.

رقم اللوحة

12

اسم اللوحة: المدينة المخطط والواقع التنفيذ

الهدف : مقارنة الوضع الراهن المقترح من المخطط بالوضع الفعلي في مجالات السكان - العمالة الصناعية - المسطح الصناعي - السكان - الخدمات.

عناصر الموضوع	أهم المعلومات
1- السكان جملة المقترح 2002=500 ألف نسمة	- عدد السكان الحالي = 70 ألف نسمة أي 14% من المستهدف.
2- العمالة الصناعية جملة المقترح 2002=60 ألف نسمة.	- عدد العمالة حالياً = 15606 عامل أي 29% من المستهدف.
3- المسطح الصناعي جملة المقترح 2002=2411.42 فدان.	- المسطح الحالي = 1043.2 بنسبة 49% من المستهدف وإذا أخذنا في الاعتبار المسطح الجاري تخصيصه والمسطح الجاري ستصل هذه النسبة إلى 167% من المستهدف.
4- الإسكان جملة المقترح 2002=2899.42 فدان.	- ما تم تنفيذه حوالي 538.2 فدان بنسبة 25.2% من المستهدف.
5- الخدمات جملة المقترح 2002=1006.9 فدان.	- تم تخصيص 755.2 فدان بنسبة 75% من المستهدف . - المنفذ منها 402.8 بنسبة 40%.

النتائج

- ارتفاع ملحوظ في الطلب علي النشاط الصناعي.
- ارتفاع نسبي لتنفيذ الخدمات (40%) مما يعني إمكانية استيعاب سكان دون زيادة مسطحات.
- انخفاض في عدد السكان الحالي مقارنة بالمفروض حيث تصل النسبة إلى 14%- غير أن الإحصاءات تشير إلى حدوث طفرة في السنوات الأخيرة حيث وصل معدل النمو السنوي للمدينة 37.64% بين (86-1996) ارتفعت إلى 109.1% سنوياً عام (1996-1998) حسبما تشير الإحصاءات التي تمت من قبل جهاز المدينة.

رقم اللوحة

13

اسم اللوحة: تحليلات الموقع المؤثرة علي تخطيط المدينة

الهدف : التعرف علي الإمكانيات والمحددات المؤثرة علي نمو المدينة.

أهم المعلومات	عناصر الموضوع
- يشير الي صلاحية الموقع للامتداد في كافة الاتجاهات.	1- التحليل الطبوغرافي والميول
- التربة المحيطة بالمدينة معظمها من الدرجة الخامسة والسادسة ولكن تشير الي أن أفضل اتجاه للنمو في اتجاه الشمال الغربي.	2- تحليل التربة
- يشير الي أن أفضل توجيه للكتلة هو اتجاه الشمال الشرقي وحتى الشمال الغربي.	3- التحليل المناخي للموقع

النتائج

- أفضل الاتجاهات لنمو الكتلة العمرانية هو اتجاه الشمال الشرقي إلى الشمال الغربي وفق التحليل الطبوغرافي والميول والمناخ.

رقم اللوحة

14

اسم اللوحة: البرنامج المقترح للخدمات والإسكان وميزانية استخدامات الأراضي.

الهدف: وضع ميزانية تفصيلية لاستخدامات الأراضي للبدائل المختلفة.

عناصر الموضوع	أهم المعلومات												
برنامج الخدمات	- تم مقارنة نصيب الفرد من الخدمات الحالية بالمدينة بالمدن الشبيهة (15 مايو-الأمل-6 أكتوبر-10 رمضان) فضلاً عن المخطط الأصلي لمدينة السادات) وتم أخذ متوسط هذه المعدلات واقتراحها لمدينة السادات مستقبلاً.												
الإسكان	تشير الدراسات الي تغير أنماط الإسكان الحالية بمدينة السادات عن ما كان مخططاً لها. حيث كانت نسب مستويات الإسكان المرتفع والمتوسط والمنخفض (19.4 - 49.4 - 31.2)% على الترتيب في مخطط 1977 ، أصبحت (16.9 - 46.2 - 36.9)% على الترتيب في الوضع الراهن . - كما تم مقارنة الكثافات المقترحة للمدينة بكثافات المدن الشبيهة (6 أكتوبر والأمل) لكل نمط من أنماط الإسكان وتم اقتراح كثافات جديدة حسب المتوسط المستنتج من هذه المدن كما يلي :												
	<table border="1"><thead><tr><th>النمط</th><th>كثافة (المخطط)</th><th>الكثافة المقترحة</th></tr></thead><tbody><tr><td>مرتفع</td><td>131.5 فرد / الفدان</td><td>80 فرد / الفدان</td></tr><tr><td>متوسط</td><td>172.5 فرد / الفدان</td><td>105 فرد / الفدان</td></tr><tr><td>منخفض</td><td>213.76 فرد / الفدان</td><td>135 فرد / الفدان</td></tr></tbody></table>	النمط	كثافة (المخطط)	الكثافة المقترحة	مرتفع	131.5 فرد / الفدان	80 فرد / الفدان	متوسط	172.5 فرد / الفدان	105 فرد / الفدان	منخفض	213.76 فرد / الفدان	135 فرد / الفدان
النمط	كثافة (المخطط)	الكثافة المقترحة											
مرتفع	131.5 فرد / الفدان	80 فرد / الفدان											
متوسط	172.5 فرد / الفدان	105 فرد / الفدان											
منخفض	213.76 فرد / الفدان	135 فرد / الفدان											

النتائج

- يوجد ثلاث بدائل لنمو الكتلة العمرانية حسب عدد السكان المستهدف وفق المتغيرات السابقة:

● البديل الأول حجم سكان 500 ألف نسمة :

- مساحة الكتلة = 11523.9 = 2002

- مساحة الكتلة المقترحة = 14710.43 = 2017

● البديل الثاني حجم سكان 750 ألف نسمة :

- مساحة الكتلة = 11523.9 = 2002

- مساحة الكتلة المقترحة = 22073.2 = 2017

● البديل الثالث حجم سكان 1.5 مليون نسمة:

- مساحة الكتلة (77-2002) = 11523.9

- مساحة الكتلة (2017) = 44146.2 فدان.

رقم اللوحة

15

اسم اللوحة: تحليل الموقع العام

الهدف : اتخاذ قرارات أساسية لتخطيط المدينة

أهم المعلومات	عناصر الموضوع
<p>1- وجود مناطق تتعرض لاعتداءات دائمة من واضي اليد.</p> <p>2- استخدامات تحد من الامتداد العمراني (سجون).</p> <p>3- استخدامات تغلق واجهة المدينة.</p> <p>4- مناطق صناعية تم ا, جاري ترفيقها تعتبر محدد لنمو الصناعي المستقبلي.</p> <p>5- طريق جاري تنفيذه بعرض 100م تم تنفيذه 25م منه يعمل علي إعاقه الامتداد العمراني.</p>	المشاكل
<p>6- مناطق تصلح للامتداد العمراني.</p> <p>7- سكة حديد مقترح إنشاؤها.</p> <p>8- مناطق تم ترفيقها أو تخضع لخطة (98-99) .</p> <p>9- التخطيط الحالي للمدينة يعطي مرونة للامتداد العمراني .</p> <p>10- مواقع جيدة للاستخدامات الإقليمية.</p>	الإمكانات

النتائج

القرارات الأساسية :

- 1- اتجاه شمال الغرب هو الاتجاه المقترح للامتداد العمراني.
- 2- اتجاه شمال الشرق هو الاتجاه المقترح للامتداد الصناعي.
- 3- تقوية مداخل المدينة الحالية.
- 4- الحفاظ علي التشكيل العمراني الأصلي للمدينة.
- 5- الفصل بين الاستعمالات المتنافرة (إسكان-صناعي-سجن).
- 6- زيادة مسطحات الحزام الأخضر لتصل إلى 33 ألف فدان بدلاً من 28 ألف فدان.
- 7- تقليل عرض الطريق الشمالي إلى 25م حتى لا يفصل بين العمران القائم والمقترح.
- 8- اقتراح طريق يصل بين امتداد المناطق الصناعية وطريق المطار ليفصل بين برك الأكسدة والحزام الأخضر من ناحية وبين المناطق المخصصة للامتداد العمراني من ناحية أخرى.

رقم اللوحة

16

اسم اللوحة :المخطط الهيكلي للبدال الأول (500 ألف نسمة)

الهدف : عرض المخطط الهيكلي للبدال الأول

عناصر الموضوع	أهم المعلومات
السلبيات	<p>1- عدم السيطرة على حدود الامتداد العمرانى للمدينة من واضعى اليد</p> <p>2- تجاهل الاستعمالات التى بدأت تظهر على واجهة المدينة بشكل كبير .</p> <p>3- معدلات متوسطة فى مجال الجذب الصناعى .</p> <p>4- عدم الاتزان بين الطلب الصناعى الكبير المتوقع ، والعرض من الإسكان الذى يمكن توفيره فى هذا البديل .</p>
الإيجابيات	<p>5- استثمارات اقتصادية متوازنة .</p> <p>6- تحقيق عائد اقتصادى على المدى القريب والبعيد .</p> <p>7- الارتكاز على قاعدة اقتصادية قوية .</p> <p>الحفاظ على الملامح الأساسية للمخطط الأصىلى .</p>

النتائج

تقوم الفكرة الرئيسية للبدال عل استيعاب الاحتمال الأول من حجم السكان وهو 500 ألف نسمة ، وهو نفس الحجم السكاني المستهدف من الخطة الأولى للمدينة عام 1977م، مع مراعاة تغير هيكل تركيب السكان عما كان مستهدفا من قبل وفق نتائج تحليل الأوضاع الراهنة في المدينة وهو الأمر الذى يتبعه تغير في الاحتياجات من السكن وخصائصه.

تقوم فكرة التشكيل العمرانى المقترح بهذا البديل على توجيه النمو العمرانى في اتجاهات النمو الطبيعية للكثلة العمرانية ، وهو باتجاه المنطقة الصناعية والطريق الإقليمي المؤدى لمحافظة الدلتا والاتجاه الموازي للكثلة العمرانية للمخطط الأصىلى مع الطريق الصحراوي المؤدى إلى الأسكندرية في اتجاه الشمال والشمال الغربى ، وذلك تمشياً مع فكر المخطط الأصىلى للمدينة لجذب السكان من المحافظات الطاردة للسكان في الدلتا وعلى رأسها المنوفية .

رقم اللوحة

17

اسم اللوحة :المخطط الهيكلي للبديل الثاني (750 ألف نسمة)

الهدف : عرض المخطط الهيكلي للبديل الثاني (مرادف أول)

عناصر الموضوع	أهم المعلومات
السلبيات	10-1- متطلبات مرتفعة للاستثمار خاصة في مرادف الخلايا .
الإيجابيات	11-الارتكاز على قاعدة اقتصادية قوية . 12-السيطرة على مناطق الامتداد العمرانى بالمدينة (خاصة في مرادف الخلايا) . 13- مرونة الامتداد العمرانى المستقبلى خاصة في مرادف الخلايا . 14-سهولة إدارة التنمية خاصة في مرادف الخلايا . 15-تحقيق عائد اقتصادى على المدى البعيد والقريب . 16-التشجيع على تخفيف الضغط السكانى عن الدلتا بتوجيه الاستثمارات والسكان للمدينة . -17

النتائج

- المرادف الأول :

تقوم فكرة هذا البديل على استيعاب الاحتمال الثانى من حجم السكان وهو 750 ألف نسمة اعتمادا على فرص العمل الجديدة والتي من الممكن تحويلها إلى مدينة السادات من المدن القائمة بمحافظة الدلتا مما يرفع فرص العمل بالمدينة إلى 200 ألف فرصة عمل مع اعتبار نفس النسب السابقة لهيكل تركيب السكان بالمدينة

وتقوم فكرة هذا المرادف على استيعاب السكان في منطقة نمو تأخذ الشكل الحلقى ومحيط العمران الحالى بالمدينة على اعتبار أن الكتلة العمرانية الحالية للمدينة هي النواة الأساسية والحلقة الثانية لاستكمال المخطط الأصى للمدينة ، وإحداث اتزان في شكل المخطط القديم (500 ألف نسمة) والحلقة الثالثة تستوعب 250 ألف نسمة في شكل متكامل بين الصناعة والخدمات والإسكان وترتبط في نفس الوقت بالطريق الصحراوى والطريق الإقليمى المؤدى إلى الدلتا

رقم اللوحة

18

اسم اللوحة :المخطط الهيكلي للبديل الثاني(750 ألف نسمة)

الهدف : عرض المخطط الهيكلي للبديل الثاني (المرادف الثاني)

عناصر الموضوع	أهم المعلومات

النتائج

المرادف الثاني :

تقوم فكرة هذا المرادف على أساس التنمية العمرانية من خلال خلايا عمرانية منتشرة على المحاور الأساسية للطرق بمنطقة الدراسة ، ويتراوح حجم الخلية بين 30-50 ألف نسمة ، ومن أهم مزايا هذا المرادف انه يعالج إلى حد كبير مشكلة الأحجام السكانية الطموحة للمدن الجديدة والتي ثبت عدم جدواها في المدن الجديدة الأخرى بالتجربة المصرية بحيث يمكن البدء بخلية واحدة وبنجاحها تبدأ عملية التنمية في الخلية التالية ، وهو ما يعطى مرونة كبيرة في النمو العمرانى للمدينة ، وكذلك يسهل إدارة العمران بالمنطقة بحيث يمكن إسناد إحدى هذه الخلايا إلى مستثمرى المنطقة الصناعية و أخرى لجمعيات الاستصلاح الزراعى وثالثة لإحدى الشركات السياحية وهذه الطريقة أكثر ملائمة مع سياسة الخصخصة والاتجاه للقطاع الخاص الذى تتبناه الدولة .

رقم اللوحة

19

اسم اللوحة :المخطط الهيكلي للبدیل الأول (750 ألف نسمة)

الهدف : عرض المخطط الهيكلي للبدیل الثاني (الثالث)

أهم المعلومات

عناصر الموضوع

النتائج

- المرادف الثالث

يتبنى هذا المرادف فكرة الامتداد الشريطي للكتلة العمرانية للمدينة بحيث تتواءم مع ما تم تنفيذه من مرادف (فكرة المدينة التوأم) (مياه - صرف صحي - كهرباء - طرق) وعلى هذا فان أفضل أشكال الامتداد أما باتجاه للمنطقة الصناعية أو باتجاه الشمال حتى الطريق الإقليمي المؤدى إلى مطار البريجات .

رقم اللوحة

20

اسم اللوحة :المخطط الهيكلي للبديل الثالث (1.5 مليون نسمة)

الهدف : عرض المخطط الهيكلي للبديل الثالث

عناصر الموضوع	أهم المعلومات
السلبيات	<p>تكلفة اقتصادية عالية للبديل .</p> <p>مخاطرة لاستيعاب حجم سكاني كبير لا يرتكز على قاعدة اقتصادية حقيقية .</p> <p>تضخم كبير في حجم المدينة قد يصعب معه سهولة السيطرة والإدارة .</p> <p>خطورة محتملة على أراضى الاستصلاح فى حالة عدم السيطرة على أسلوب التنمية .</p>
الإيجابيات	<p>1- سيطرة كبيرة على مناطق الامتداد العمرانى المخصصة للمدينة .</p> <p>2- استيعاب كبير للزيادة السكانية المتوقعة فى إقليم الدلتا .</p> <p>3- التكامل بين الأنشطة التى بدأت فى الظهور على واجهة المدينة مع الكتلة العمرانية الجديدة بها .</p>

النتائج

الخطة العمرانية المقترحة :

وتقوم فكرة هذا البديل على استيعاب الاحتمال الثالث وهو 1.5 مليون نسمة تحقيقاً للاستراتيجية العامة للدولة واستراتيجية الدلتا التى أوضحت عدم قدرة منطقة الدلتا على استيعاب 3 مليون نسمة حتى عام 2017م، وضرورة استيعابهم في شرق وغرب الدلتا مما يعنى حتمية أن تستوعب مدينة السادات حوالى 1.5 مليون نسمة من هذه الزيادة المتوقعة في محافظات الدلتا .

رقم اللوحة

17

اسم اللوحة :المخطط الهيكلي للبدیل الأول (750 ألف نسمة)

الهدف : عرض المخطط الهيكلي للبدیل الثاني

عناصر الموضوع	أهم المعلومات
السلبیات	
الإيجابیات	

النتائج :

تقوم فكرة هذا البدیل على استيعاب الاحتمال الثاني من حجم السكان وهو 750 ألف نسمة اعتمادا على فرص العمل الجديدة والتي من الممكن تحويلها إلى مدينة السادات من المدن القائمة بمحافظة الدلتا مما يرفع فرص العمل بالمدينة إلى 200 ألف فرصة عمل مع اعتبار نفس النسب السابقة لهيكل تركيب السكان بالمدينة

- المرادف الأول :

وتقوم فكرة هذا المرادف على استيعاب السكان في منطقة نمو تأخذ الشكل الحلقى ومحيط العمران الحالي بالمدينة على اعتبار أن الكتلة العمرانية الحالية للمدينة هي النواة الأساسية والحلقة الثانية لاستكمال المخطط الأصلي للمدينة ، وإحداث اتزان في شكل المخطط القديم (500 ألف نسمة) والحلقة الثالثة تستوعب 250 ألف نسمة في شكل متكامل بين الصناعة والخدمات والإسكان وترتبط في نفس الوقت بالطريق الصحراوي والطريق الإقليمي المؤدى إلى الدلتا

رقم اللوحة

17

اسم اللوحة : المخطط الهيكلي للبدیل الأول (750 ألف نسمة)

الهدف : عرض المخطط الهيكلي للبدیل الثاني

عناصر الموضوع	أهم المعلومات
السلبیات	
الإيجابیات	

النتائج :

تقوم فكرة هذا البدیل على استيعاب الاحتمال الثاني من حجم السكان وهو 750 ألف نسمة اعتمادا على فرص العمل الجديدة والتي من الممكن تحويلها إلى مدينة السادات من المدن القائمة بمحافظة الدلتا مما يرفع فرص العمل بالمدينة إلى 200 ألف فرصة عمل مع اعتبار نفس النسب السابقة لهيكل تركيب السكان بالمدينة

- المرادف الأول :

وتقوم فكرة هذا المرادف على استيعاب السكان في منطقة نمو تأخذ الشكل الحلقى ومحيط العمران الحالي بالمدينة على اعتبار أن الكتلة العمرانية الحالية للمدينة هي النواة الأساسية والحلقة الثانية لاستكمال المخطط الأصلي للمدينة ، وإحداث اتزان في شكل المخطط القديم (500 ألف نسمة) والحلقة الثالثة تستوعب 250 ألف نسمة في شكل متكامل بين الصناعة والخدمات والإسكان وترتبط في نفس الوقت بالطريق الصحراوي والطريق الإقليمي المؤدى إلى الدلتا