

التنمية الحضرية والاستدامة البيئية في جزيرة الزمالك: دراسة حالة

رشا محمد على احمد¹

Rma05@fayoum.edu.eg

ملخص

تحلل هذه الدراسة واقع التنمية المستدامة في جزيرة الزمالك، مع التركيز على دور المناطق الترويحية والمساحات الخضراء في تحقيق استدامة التوازن البيئي والعمراني. وتعدى الدراسة باستعراض التحديات المرتبطة باستغلال الموارد الطبيعية، والضغط المتزايدة على الخدمات والأنشطة الترفيهية، مع ضرورة تحقيق توازن مستدام يحافظ على الإرث الترويحي ويحقق العدالة في توزيع المنافع الحضرية. وقد اعتمدت الدراسة منهجية تحليلية تجمع بين المسح الميداني وتوظيف نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لدراسة الأنماط المكانية لاستخدامات الأراضي. وأظهرت النتائج تركيز الأنشطة الترفيهية والخدمات العامة في الجزء الجنوبي من الجزيرة، في حين يسود الاستخدام السكني الجزء الشمالي، مما يعكس فجوة تخطيطية تستوجب مزيداً من التحليل. بناءً على ذلك، تم إجراء دراسة تفصيلية للقطاع الشمالي لتقييم مدى كفاية الخدمات المقدمة للسكان، وإمكانية إعادة توزيع الأنشطة الترفيهية لتحقيق تكامل وظيفي يدعم الاستدامة الحضرية. كما تناولت الدراسة تحليل القطاع الجنوبي، مع التركيز على تقييم الأثر الاقتصادي للحدائق العامة كنموذج لدراسة تأثير الأنشطة الترفيهية على النسيج العمراني.

كما أظهرت النتائج أن الزمالك تواجه تحديات مرتبطة بالتوسع العمراني غير المخطط، ونقص المساحات الخضراء، والازدحام المروري، مما قد يؤثر على جودة الحياة بالمنطقة. كما كشفت الدراسة الميدانية عن ارتفاع قيمة الوحدات السكنية، حيث تصل إلى نحو 30 مليون جنيه في بعض المواقع المتميزة على طول الجانب الشرقي للقطاع الشمالي، حيث تتركز الحدائق والمساحات الخضراء، مما يؤكد الدور الإيجابي للعوامل البيئية في رفع القيمة العقارية للمنطقة، وخلصت الدراسة إلى ضرورة تبني سياسات تنظيمية تعزز التوازن بين التنمية الاقتصادية والحفاظ على الهوية العمرانية والبيئية للجزيرة. وقدمت مجموعة من التوصيات لتعزيز التنمية المستدامة، من خلال تحسين التخطيط العمراني، وتطوير البنية التحتية، وتعزيز الاستثمارات البيئية، مع الحفاظ على الطابع العمراني المميز للزمالك، بما يتماشى مع الرؤى المستقبلية للتنمية الحضرية في القاهرة.

الكلمات المفتاحية: التنمية المستدامة_ الخدمات الترفيهية_ المناطق الخضراء_ جزيرة الزمالك

¹ - رشا محمد على احمد، مدرس جغرافية العمران، قسم الجغرافيا ، كلية الآداب جامعة الفيوم

مقدمة

مع تزايد مستويات الدخل وتسارع وتيرة الحياة العصرية، أصبح الترفيه عنصراً أساسياً في تحقيق التوازن النفسي والاجتماعي للأفراد، حيث يساهم في تجديد النشاط وتعزيز جودة الحياة. ويتجسد هذا الترفيه في أنماط متعددة، تشمل السياحة والرياضة والأنشطة الثقافية والاجتماعية (فتحي محمد مصيلحي 2001)، والتي غالباً ما تعتمد على أنماط متميزة من استخدامات الأراضي.

وتعد جزيرة الزمالك واحدة من الجزر النيلية الفريدة الواقعة ضمن نطاق القاهرة الكبرى، حيث تتوسط مجرى نهر النيل، محاطة بجزر الذهب والقرصاية جنوباً، والروضة شمالاً، ووراق الحضر والشعير بالقرب من القناطر الخيرية. وعلى الرغم من أن معظم هذه الجزر تحتفظ بطابعها الريفي والزراعي، إلا أن جزيرة الزمالك تميزت بتطورها الحضري المبكر، ما جعلها منطقة ذات طابع عمراني متميز ضمن النسيج الحضري للقاهرة الكبرى. إدارياً، تتبع الجزيرة محافظة القاهرة، وتقع على الضفة الشرقية لنهر النيل.

وقد أدى اندماج جزيرة الزمالك في النسيج العمراني للقاهرة الكبرى إلى تراجع تأثير النهر تدريجياً لصالح الامتداد العمراني، حيث تحولت الجزيرة من ضاحية ملكية مخصصة للحكام والنخبة إلى مركز حضري يضم مجموعة من الأنشطة الترفيهية والثقافية والسكنية الراقية. كما أصبحت الجزيرة موطناً للحدائق والأندية الاجتماعية التي لم تجد لها مساحات مناسبة على الضفة الشرقية من النهر، في حين اتجهت بعض المؤسسات الترفيهية الأخرى نحو شمال الجيزة خلال أواخر القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين.

ومع فقدان جزيرة الزمالك لوظيفتها كضاحية ملكية، تم تخصيص الجزء الشمالي منها للسكن الراقى، بينما استمر تدفق المؤسسات الترفيهية إلى الجزء الجنوبي، مما أدى إلى نشوء مزيج حضري متكامل يجمع بين الاستخدامات السكنية والترفيهية والثقافية والدبلوماسية، وقد أسهم هذا التنوع في تعزيز مكانة الجزيرة كوجهة حضرية متميزة

داخل القاهرة الكبرى، بفضل موقعها الاستراتيجي، أصبحت جزيرة الزمالك نقطة عبور رئيسية ضمن الشبكة الحضرية المتنامية، حيث تم دمجها في شبكة الطرق السريعة عبر إنشاء معابر طويلة المدى، بالإضافة إلى الكباري التي تربط بين ضفتي القاهرة والجزيرة. وقد أدى ذلك إلى بروز تحديات حضرية جديدة، من بينها تأثير التوسع العمراني على المجتمع المحلي، وضغط المنطقة المركزية باتجاه الجزء الجنوبي من الجزيرة، فضلاً عن التغيرات الناجمة عن المعابر العلوية والسفلية التي تربط مختلف مناطق القاهرة الكبرى عبر الجزيرة.

إشكالية البحث:

تكمن أهمية الدراسة في تناوله لدور المقاصد الترويحية والمناطق الخضراء في تحقيق التنمية المستدامة ضمن منطقة الدراسة، وتكمن الإشكالية في التوازن بين استغلال هذه الموارد الطبيعية وإمكانات تجدها، مع ضمان عدالة توزيعها بين مختلف فئات السكان، سواء القاطنين في المنطقة أو القادمين من شمال نطاق القاهرة الكبرى (حضر محافظة القليوبية)، بالإضافة إلى الحفاظ على حقوق الأجيال القادمة في هذا الإرث البيئي. كما تناقش الدراسة تحديات الاستخدامات المختلفة للأراضي، والصراعات بين المستفيدين من مخرجاتها، لا سيما في ظل محدودية المساحة كما هو الحال في جزيرة الزمالك، التي تواجه قيوداً على التوسع خارج حدودها.

الدراسات السابقة

شهدت جزيرة الزمالك اهتماماً بحثياً ملحوظاً في دراسات سابقة، إلا أن معظمها ركز على أبعاد مختلفة عن الاستخدامات الترويحية والسياحية والثقافية، حيث تناولت هذه الدراسات الجوانب الطبيعية والعمرانية والاجتماعية والاقتصادية للجزيرة ضمن سياقات مختلفة. ومن أبرز هذه الدراسات:..

دراسة مصيلحي (1989) تطور العاصمة المصرية، مبرزة دور الجزر النيلية، ومنها الزمالك، في النمو العمراني وربط ضفتي النيل. وسلطت دراسة حزين (1996) الضوء على الخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية لمنطقتي بولاق والزمالك، مؤكدةً على كون الزمالك حياً راقياً منخفض الكثافة السكانية. أما دراسة صالح (2003)،

فقدت تحليلاً شاملاً لجغرافية العمران بالجزيرة، متناولةً الموقع، والتطور التاريخي، والسكان، واستخدامات الأراضي، والعلاقات المكانية. كما ركزت دراسة الحسيني (2004) على الاستخدامات الحضرية لضفتي نهر النيل بين شبرا الخيمة وحلوان، متطرفةً إلى المشكلات والتحديات المرتبطة بالتخطيط العمراني في الزمالك. وفي سياق متصل، تناولت دراسة الحشاش (2013) العوامل الطبيعية والضوابط الحضرية المؤثرة في استخدامات الأراضي، مع تحليل التوزيع الجغرافي والتوطن الوظيفي لهذه الاستخدامات، وإجراء دراسة تطبيقية على الأندية الرياضية. ورغم أهمية هذه الدراسات، إلا أن التركيز على دور المقاصد الترويحية والمناطق الخضراء في تحقيق التنمية المستدامة داخل جزيرة الزمالك لم يكن موضوعاً رئيسياً فيها، مما يبرز أهمية الدراسة الحالية في معالجة هذا الجانب الهام.

أهداف الدراسة

تسعى الدراسة الى توضيح دور المقاصد الترويحية والمناطق الخضراء في تحقيق التنمية المستدامة داخل جزيرة الزمالك، من خلال تحقيق مجموعة من الأهداف التي تتكامل فيما بينها، وتشمل ما يلي:

1. تحليل الاستخدامات الترويحية والمناطق الخضراء في جزيرة الزمالك: وذلك من خلال دراسة طبيعة هذه الاستخدامات، توزيعها الجغرافي، وتأثيرها على البيئة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للجزيرة.
2. تقييم مدى مساهمة الأنشطة الترويحية والثقافية في تحقيق التنمية المستدامة: عبر دراسة أثر هذه الأنشطة على تحسين جودة الحياة، وتعزيز البعد البيئي والاقتصادي والاجتماعي داخل منطقة الدراسة.
3. استكشاف التحديات المرتبطة بالتوسع العمراني وتأثيره على المساحات الخضراء والمرافق الترويحية: من خلال تحليل الضغوط التي يفرضها التوسع الحضري والزيادة السكانية، ومدى تأثيرها على التوازن بين التنمية الحضرية والحفاظ على الموارد البيئية.

4. تقديم تصور مستقبلي للتخطيط المستدام لجزيرة الزمالك :عبر وضع استراتيجيات تهدف إلى تحقيق التوازن بين التنمية العمرانية وحماية الموارد الطبيعية، وضمان استدامة المقاصد الترويحية لصالح الأجيال الحالية والقادمة. وتسهم هذا الدراسة في إثراء الأدبيات المتعلقة بالتنمية المستدامة في المناطق الحضرية، ويقدم توصيات عملية تدعم سياسات التخطيط العمراني التي توازن بين التطور الحضري والحفاظ على البيئات الطبيعية والتراثية.

تساؤلات البحث: تركز الدراسة على مجموعة من التساؤلات الرئيسية التي تسعى إلى استكشاف دور التخطيط المستدام في تحقيق التوازن بين التنمية العمرانية والمحافظة على الموارد الطبيعية والمقاصد الترويحية في جزيرة الزمالك. ومن أبرز هذه التساؤلات:

1. ما هي التحولات التي شهدتها جزيرة الزمالك في استخدامات الأراضي خلال العقود الماضية؟
 2. كيف يؤثر الامتداد العمراني على المساحات الخضراء والمناطق الترفيهية داخل الجزيرة؟
 3. ما مدى توافق الاستخدامات الحالية للأراضي مع مبادئ التنمية المستدامة؟
 4. ما هي التحديات البيئية التي تواجه جزيرة الزمالك نتيجة التوسع العمراني والأنشطة الترويحية؟
 5. ما هي أفضل الممارسات العالمية في تخطيط المناطق الحضرية ذات الطابع الترفيهي والثقافي، والتي يمكن تطبيقها في جزيرة الزمالك؟
- مناهج الدراسة**

تعتمد الدراسة على مجموعة من المناهج العلمية المتكاملة التي تهدف إلى تحليل وتفسير العلاقة بين الاستخدامات الترويحية والثقافية في جزيرة الزمالك، وتأثيرها على التنمية المستدامة. وتشمل المنهجية ما يلي:

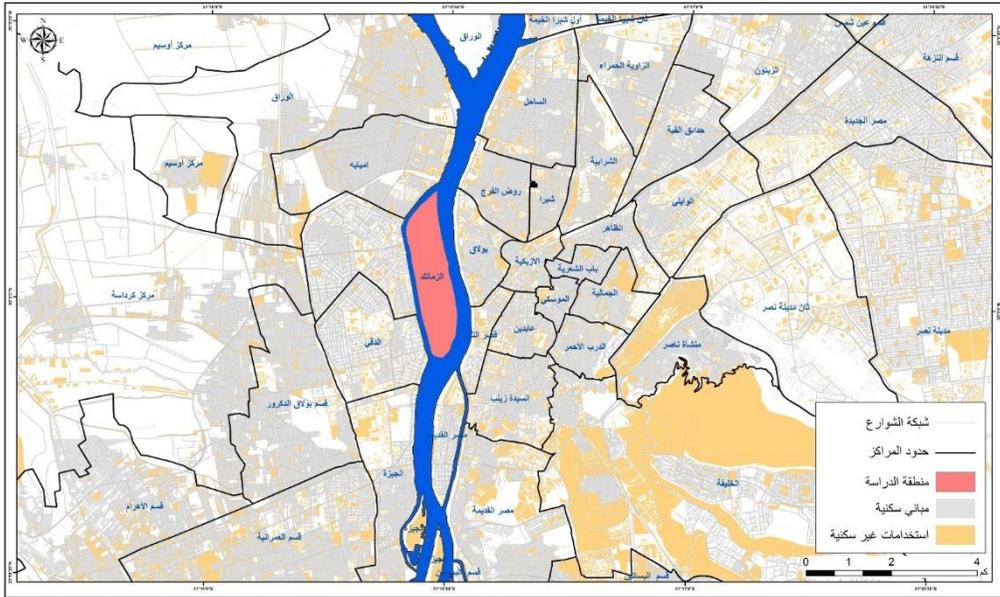
1. **منهج التحليل المكاني:** يُستخدم هذا المنهج لإبراز دور الأنشطة الترويحية والثقافية ضمن النسيج العام لاستخدامات الأراضي في الجزيرة، من خلال دراسة التوزيع المكاني لهذه الاستخدامات وتحليل مدى تباينها عبر مناطق الجزيرة المختلفة.
2. **منهج النظم:** تُعتبر جزيرة الزمالك نظامًا إيكولوجيًا متكاملًا، يتكون من مجموعة من العناصر الطبيعية والبشرية المتفاعلة، مثل المجاري المائية التي تحيط بها، والتربة، والضفاف، والسكان المقيمين، بالإضافة إلى الزوار الذين يرتادون المؤسسات الترفيهية والثقافية والخدمية. ويتيح هذا المنهج تحليل الترابط بين هذه العناصر، وفهم ديناميكيات التفاعل بينها على المستويين المحلي والإقليمي (أمل السيد البري ، 1998)، مما يساعد في وضع رؤية متكاملة لتحقيق التنمية المستدامة.
3. **المنهج التحليلي:** من خلال تطبيق التحليل المكاني لدراسة التباينات والتشابهات في توزيع الأنشطة الترويحية والثقافية، لفهم تأثير هذه الأنشطة على التنمية المستدامة، والعلاقات السببية بين الاستخدامات المختلفة للأرض. لتفسير العوامل المؤثرة في هذه التباينات. كما يتم تبني المنهج التطوري لدراسة التحولات الزمنية التي طرأت على أنماط الاستخدامات في الجزيرة، وفهم كيفية تطور العلاقات المكانية بين الظواهر المختلفة عبر الزمن، وقد اعتمدت الباحثة على الأسلوب الكمي لاستخلاص النتائج الإحصائية باستخدام برنامج (Excel) كما تم توظيف الأسلوب الكارتوجرافي عبر نظم المعلومات الجغرافية، وتحليل الصور الفضائية، وإنشاء قاعدة بيانات لمنطقة الدراسة، كما اعتمدت الباحثة على الدراسة الميدانية لتحديد متوسط أسعار الوحدات والأراضي السكنية وتحليل العوامل المؤثرة على أسعار الوحدات السكنية، بإجراء مسح ميداني شامل لـ 50 موقعًا في المناطق الشمالية من جزيرة الزمالك، مما أتاح إمكانية تحليل العلاقة بين الموقع الجغرافي وأنماط الاستخدام العمرانية.

منطقة الدراسة

تقع جزيرة الزمالك في مجرى نهر النيل، حيث يحدها شمالاً جزيرة وراق الحضر، وجنوباً جزيرة الروضة، وشرقاً مدينة القاهرة، وغرباً مدينة الجيزة، مما يمنحها موقعًا

مركزياً متميزاً داخل إقليم القاهرة الكبرى. ويظهر الشكل (1) مدى ارتباط شبكة الطرق العابرة للجزيرة بنطاق الخدمة الذي يغطي الكتلة العمرانية الرئيسية للقاهرة الكبرى. تقع منطقة الدراسة عند التقاء دائرتي عرض $30^{\circ} 2$ و $30^{\circ} 4$ شمالاً، وخطي طول $31^{\circ} 13$ و $31^{\circ} 14$ شرقاً، ورغم صغر مساحتها إذ تبلغ حوالي 2.7 كم²، إلا أن موقعها الاستراتيجي منحها أهمية استثنائية مقارنةً بالجزر النيلية الأخرى، حيث تشكل نقطة وصل بين القاهرة شرقاً والحيزة غرباً. ويرتبط هذا الموقع بشبكة من الكباري التي تعزز اندماجها في النسيج الحضري للمدينتين، وتشمل: كوبري 15 مايو شمالاً، وكوبري 6 أكتوبر في المنتصف، وكوبري قصر النيل/ الجلاء في أقصى الجنوب (داليا محمد محمد صالح، ص32).

إدارياً، تقع جزيرة الزمالك ضمن المنطقة الغربية لمحافظة القاهرة، التي تضم سبعة أحياء. وتنقسم منطقة الدراسة إلى أربع شياخات رئيسية، وهي: شياخة أبو الفدا، شياخة الجبلية، شياخة عمر الخيام، وشياخة محمد مظهر.



المصدر: الخريطة الرقمية لجزيرة الزمالك، هيئة التخطيط العمراني عام 2024 .

شكل (1) الموقع والعلاقات المكانية لجزيرة الزمالك عام 2024

نشأة وتطور منطقة الدراسة

ساهمت العوامل الجغرافية والتاريخية بشكل جوهري في تشكيل البيئة الطبيعية والمجتمع العمراني لجزيرة الزمالك. فقد أدى الموقع الجغرافي المركزي للجزيرة داخل نطاق القاهرة الكبرى إلى تعزيز أهميتها، حيث تأثرت تطوراتها بالمجرى الفيزيوجرافي للمسطحات المائية المحيطة بها، فضلاً عن خصائصها التكوينية. كما لعبت ديناميكيات استخدامات الأراضي دورًا أساسيًا في تشكيل نمط التعمير، حيث شهدت الجزيرة مراحل متتالية من التطور العمراني، مما أسهم في تكوين نسيج حضري متكامل يعكس تفاعل العوامل الطبيعية والبشرية عبر الزمن.

وقد شهدت جزيرة الزمالك تغيرات عمرانية كبيرة على مدار القرنين الماضيين، تأثرت بالظروف الطبيعية والسياسية، ويمكن تقسيم تطورها التاريخي إلى مرحلتين رئيسيتين:

-التعمير الأولي قبل القرن التاسع عشر:

تجنب العمران الاقتراب من النهر نظرًا لعدم استقرار أراضي طرحة النهر ومخاطر الفيضانات، حيث كان الشاطئ البحري للجزيرة قبل عام 1897م ينتهي عند شارع فؤاد الأول الحالي. اقتصر التعمير حينها على قصر للنزهة أنشأه محمد علي في موقع نادي الضباط الحالي (سيد كريم، 1999، ص68)

بدأت ملامح التطوير تتشكل مع إبراهيم باشا، الذي بنى سرايا بالجزيرة، إلا أن الخديوي إسماعيل أعاد بناء السراي بالكامل بين عامي 1865 و1869م، محوًا الجزيرة إلى مصيف ملكي ومركز ترفيهي. امتدت حدائق السراي على مساحة 60 فدانًا، تضمنت أشجارًا ونباتات نادرة، وأنهارًا وبركًا وقناطر. لاحقًا، تحوّل السلاملك الكبير، وهو الجزء المتبقي من السراي، إلى فندق الجزيرة بعد أن اشترته شركة بهلر للفنادق عام 1879. شهدت الجزيرة مزيدًا من التطوير، حيث أمر الخديوي إسماعيل بإنشاء تفتيش الجزيرة في الجزء الجنوبي عام 1876م، تبعه إنشاء حديقة الزهية عام 1868م وحديقة النهر عام 1878م. كما أقيمت ثكنات عسكرية وكنيسة صغيرة في الجزء الشمالي، وسهّل الوصول إلى الجزيرة ببناء كوبري قصر النيل عام 1871م، بالإضافة إلى كوبري الجلاء على الفرع الغربي للنيل (البحر الأعمى).

-فترة بناء الجسور والتخطيط العمراني (1897 - 1912)

مع إنشاء الجسور التي تربط الجزيرة بصفتي النيل، شهدت الزمالك تطورًا عمرانيًا متسارعًا خلال القرن العشرين (فتحي مصيلحي، 1979، ص106). بين عامي 1907 و1950 قامت شركة بهلر بشراء الجزء الشمالي من الجزيرة لتطويره كحي سكني فاخر، حيث تم تقسيم الأراضي وإنشاء فيلات وعمارات راقية، مما منح الزمالك طابعها العمراني المميز. وقبل هذا التطوير، كان المبنى الوحيد في أقصى الشمال هو مدرسة داخلية للبنات (داليا محمد صالح، ص65)، ومع تطور جزيرة الزمالك، برزت فيها العديد من المؤسسات الترفيهية والخدمية الهامة، حيث شهدت مراحل متتالية من التحولات العمرانية، يمكن تقسيمها على النحو التالي:

1- مرحلة تأسيس المؤسسات الترفيهية والخدمية (1912 - 1930)

خلال هذه الفترة، توسع العمران شمال نادي الجزيرة (سبورتنج سابقًا)، باستثناء أقصى الشمال والساحل الشمالي الغربي. شهد الساحل الشرقي، شمال كوبري بولاق، إنشاء العديد من المباني، بينما امتد العمران جنوب شارع فؤاد الأول، من فندق الجزيرة شرقًا إلى حديقة الجبلية غربًا. كما أدى إنشاء كوبري بولاق وتقسيم أراضي شمال الجزيرة إلى زيادة الامتداد العمراني، حيث بُنيت فيلات ذات حدائق خاصة، وتم تقسيم أراضي النادي الأهلي وإنشاء كازينو قصر النيل، بالإضافة إلى تطوير أراضي الجمعية الزراعية الملكية (أرض المعارض).

2- مرحلة الامتداد العمراني والارتكاز السياسي (1930 - 1986)

شهدت هذه الفترة استكمال التعمير شمال الجزيرة، حيث أصبحت موطناً للعديد من السفارات، مثل سفارات عمان والصين والسعودية. وفي الجزء الجنوبي، تم اقتطاع أجزاء من حديقة الكوبري لإنشاء نادي القاهرة ومتحف المثل محمود مختار، ومنطقة لقوات الحرس الجمهوري، في حين تحوّل الجزء المقابل لكوبري قصر النيل إلى حديقة الحرية. كما تم بناء فندق شيراتون الجزيرة على أرض طرح النهر جنوب الجزيرة، وتأسيس دار الأوبرا الجديدة في موقع أرض المعارض، إضافة إلى فندق البرج وبرج

القاهرة ونادي الشرطة في الجزء الشمالي. كما ساهم إنشاء كوبري 6 أكتوبر في تسهيل الربط بين القاهرة والجيزة عبر الجزيرة.

3- مرحلة العمران الشاهق (1986 - 2024)

أصبحت الزمالك متصلة بشكل وثيق بالقاهرة والجيزة عبر ثلاثة جسور رئيسية: كوبري 26 يوليو في الشمال، كوبري 6 أكتوبر في الوسط، ومعابر قصر النيل والجلاء في الجنوب. أدى التطور العمراني إلى استغلال الجزء الشمالي بالكامل، حيث تم هدم الفيلات والقصور القديمة واستبدالها بعمارات شاهقة، مع البناء على الحدائق الملحقة بها. كما شهد عام 1997 توسعة حدائق الجزيرة عبر إضافة جزء من أرض طرح النهر بالجهة الشرقية، بين كوبري قصر النيل وكوبري 26 يوليو، وتم افتتاح حديقة الجزيرة عام 2001. كما تم تطوير الساحل الغربي بإنشاء أندية اجتماعية ومرافق ترفيهية على ضفاف النيل.

ويتضح من هذا التطور أن العمران كان في البداية يتجنب الاقتراب من النهر بسبب عدم استقرار أراضي طرح النهر ومخاطر الفيضان، ومع الوقت انتظمت عملية التعمير وفق نمط واضح، حيث تركز السكن في الشمال، بينما اتجهت الأنشطة الترويحية نحو الجنوب، ولعبت المعابر والجسور دورًا حاسمًا في توجيه الامتداد العمراني للجزيرة.

صلة الجوار بين جزيرة الزمالك والمناطق المحيطة بها: تُعد صلة الجوار أحد العوامل الحاسمة في تحديد مدى التفاعل والتكامل بين المناطق المتجاورة، حيث تلعب العوامل الجغرافية، مثل المسافة والموقع الجغرافي، دورًا جوهريًا في توجيه قوة هذه العلاقة. وفي حالة جزيرة الزمالك، فإن موقعها المركزي داخل إقليم القاهرة الكبرى يجعلها نقطة اتصال حيوية بين القاهرة والجيزة، مما يؤثر على نمط التفاعل بينها وبين المناطق المحيطة.

أهمية صلة الجوار بين جزيرة الزمالك والمناطق المجاورة:

1. يسهم التعاون بين جزيرة الزمالك والمناطق المحيطة بها في تحقيق التنمية المستدامة في مجالات الاقتصاد، والبيئة، والبنية التحتية، من خلال التكامل في استخدام الموارد المتاحة.
 2. تحسين جودة الحياة حيث يسهم الربط الجيد بين الجزيرة والمناطق المجاورة في توفير الخدمات الأساسية، وتعزيز الأمن والاستقرار، مما ينعكس إيجاباً على مستوى معيشة السكان.
 3. تعزيز التفاعل بين سكان الجزيرة والمناطق المحيطة في تقوية الروابط الاجتماعية والتكامل الثقافي، مما يخلق بيئة حضرية أكثر تفاعلاً وانسجاماً.
- وسيتم تحليل صلة الجوار بين جزيرة الزمالك وإقليم القاهرة الكبرى عبر دراسة أهم المحاور والمسارات التي تربطها بمحيطها العمراني، مع التركيز على دور الجسور، والطرق الرئيسية، والبنية التحتية للنقل في تعزيز الترابط بين الجزيرة والمناطق المجاورة. كما يلي:

أولاً: البنية التحتية للنقل في جزيرة الزمالك

• الكباري:

تمثل الكباري الرابط الأساسي بين جزيرة الزمالك والمناطق المحيطة، حيث تربطها بالقاهرة والجيزة عبر أربعة معابر رئيسية:

1. كوبري قصر النيل: يربط وسط القاهرة بالجهة الشرقية للجزيرة، أنشئ عام 1871 وُجِّد عام 1933، بطول 320 متراً وعرض 16 متراً، ويضم أربع حارات مرورية ورصيفين للمشاة.
2. كوبري الجلاء: يصل الزمالك بمنطقة الدقي غرباً، أنشئ عام 1877 وُجِّد عام 1914، بطول 130 متراً وعرض 14 متراً، ويضم أربع حارات مرورية ورصيفين للمشاة.

3. كوبري 6 أكتوبر: يمر بوسط الجزيرة، يمتد من المتحف الزراعي بالجيزة إلى طريق النصر بمدينة نصر، بإجمالي طول 22 كم، ويعبر فوق الفرع الأصغر للنيل (البحر الأعمى) بين العجوزة وشارع الجبلية بالزمالك.
4. كوبري 26 يوليو: يربط الزمالك بالقاهرة والجزيرة، ممتدًا من الكورنيش عند أبو العلا إلى ميدان سفنكس، بطول 28 كم وعرض يتراوح بين 17-36 مترًا، ويتكون من مرحلتين، الأولى تصل إلى الزمالك بطول 1 كم، والثانية تربط الجزيرة بمنطقة أبو العلا بطول 1.8 كم.

• مترو الأنفاق:

- تحتل الجزيرة بخدمة مترو الأنفاق، حيث يمر بها الخط الثاني والخط الثالث:
- الخط الثاني: يخدم جنوب الزمالك عبر محطة الأوبرا الواقعة أسفل شارع التحرير.
 - الخط الثالث: يخترق شمال الجزيرة عبر محطة صفاء حجازي، ما يعزز الربط بين شرق القاهرة وغربها، مع إمكانية التبديل بين الخطوط في محطتي جمال عبد الناصر والعتبة.

• الأتوبيس النهري:

- يعد الأتوبيس النهري وسيلة نقل منخفضة التكلفة، تربط ضفتي النيل بالقاهرة الكبرى. تضم المنطقة المركزية 18 محطة نهريّة، من بينها محطة أبو الفداء شمال غرب الزمالك، التي ترتبط بمحطتي البوستة (كيت كات) ومركز إمبابة، ما يسهم في تعزيز التنقل النهري بين الزمالك والجزيرة.

ثانياً: مركب استخدامات الأراضي في جزيرة الزمالك

- تنقسم جزيرة الزمالك، وفقاً لخريطة استخدامات الأراضي، إلى نطاقين متميزين ولكنهما متقاربين في المساحة: النطاق الجنوبي والنطاق الشمالي.
- النطاق الجنوبي: يمتد على مساحة 330 فدانا، ما يمثل 51% من إجمالي مساحة الجزيرة، ويتميز بطابعه الترويحي والثقافي.

-النطاق الشمالي: تبلغ مساحته 316 فدانًا، أي 49% من مساحة الجزيرة، ويتم بتنوع استخداماته بين السكن، الأنشطة الدبلوماسية، الخدمات، السياحة، المناطق المفتوحة، الشوارع والميادين.

يُظهر هذا التقسيم تباينًا وظيفيًا واضحًا بين النطاقين، حيث يتركز النشاط الترويحي والثقافي في الجنوب، بينما يحتضن الشمال مزيجًا من الاستخدامات المختلفة، مما يعكس التنظيم العمراني والتخطيطي للجزيرة.

تُعد خريطة استخدامات الأراضي المدخل الأساسي لتحليل التركيب الوظيفي للمناطق العمرانية، حيث يعتمد الباحث في فهمه للتنظيم الوظيفي للمدينة أو أي منطقة حضرية على هذه الخريطة، التي تعكس توزيع الأنشطة المختلفة على سطح الأرض. وتمثل دراسة استخدامات الأراضي أكثر من مجرد تحليل توزيعي؛ إذ تتناول أحد مظاهر التباين المكاني للأنشطة، حيث تعتمد على الوظيفة التي تؤديها كل قطعة أرض، مما يساهم في تفسير التكوين الحصري، ورصد اتجاهات النمو العمراني، وتحليل المساحات المخصصة لكل نوع من الاستخدامات (داليا محمد صالح، 2003، 130).

جدول رقم (1) مساحة ونسبة استخدامات الأراضي في جزيرة الزمالك عام 2024.

| نمط الاستخدام | المساحة (م ²) | المساحة (فدان) | % |
|---------------|---------------------------|----------------|------|
| ترويحي | 1046883 | 249 | 38.6 |
| سكني | 519564 | 124 | 19.1 |
| شوارع وميادين | 474622 | 113 | 17.5 |
| خدمي | 244717 | 58 | 9 |
| ثقافي | 141408 | 34 | 5.2 |
| دبلوماسي | 114453 | 27 | 4.2 |
| سياحي | 105504 | 25 | 3.9 |
| مناطق مفتوحة | 66408 | 16 | 2.4 |
| الإجمالي | 2713559 | 646 | 100 |

المصدر: الخريطة الرقمية لجزيرة الزمالك، هيئة التخطيط العمراني عام 2024 والنسب من حساب الباحثة.

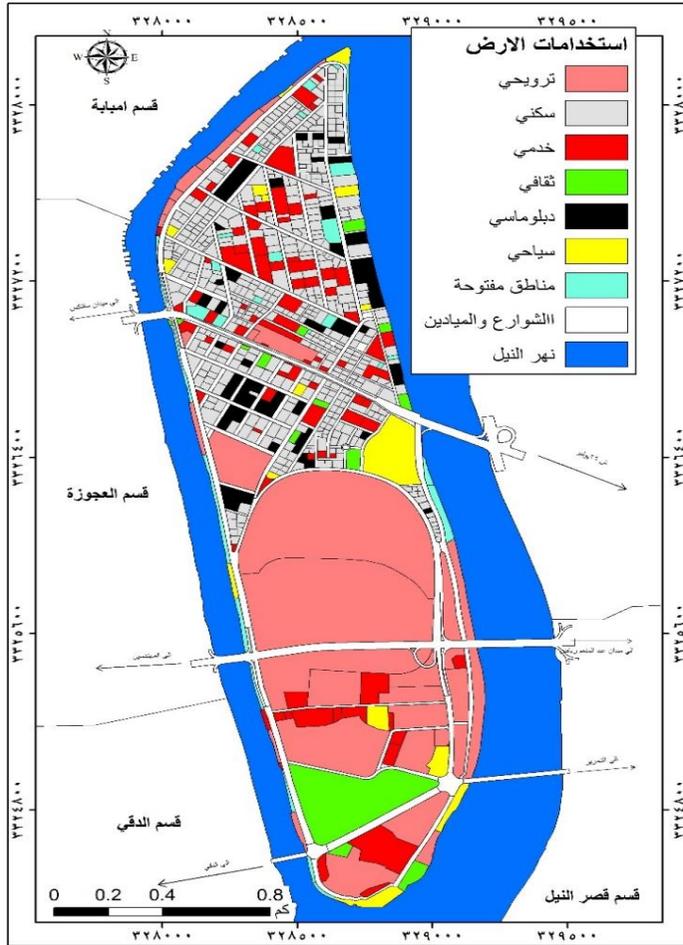
ولفهم التكوين المكاني العام لجزيرة الزمالك، كان من الضروري تصنيف استخدامات الأراضي ضمن أنماط محددة، بدلاً من دراسة كل نشاط على حدة، حيث تم تجميع الأنشطة المتشابهة في فئات موحدة، مما سهّل عملية التحليل. ووفقاً لهذا التصنيف، تنقسم استخدامات الأراضي في الجزيرة إلى ثمانية أنماط وظيفية رئيسية، تشمل: الاستخدامات الترويحية، السكنية، الشوارع والميادين، الخدمية، الثقافية، الدبلوماسية، السياحية، والمناطق المفتوحة، ويُبرز الجدول توزيع استخدامات الأراضي في جزيرة الزمالك، حيث يمكن ملاحظة التباين في نسب المساحات المخصصة لكل نمط وظيفي، مما يعكس أولويات التخطيط العمراني والوظائف الحضرية المختلفة التي تؤديها الجزيرة.

1- الاستخدام الترويحي يُعد الاستخدام الترويحي النمط السائد في جزيرة الزمالك، حيث يشغل مساحة تبلغ 249 فداناً، ما يمثل 38.6% من إجمالي المساحة الكلية للجزيرة. ويعكس هذا التركيز الكبير أهمية الموقع الجغرافي للجزيرة كجزيرة نهرية تتموضع في قلب القاهرة الكبرى، مما يجعلها بيئة مثالية للأنشطة الترفيهية والثقافية. وتحتضن الجزيرة العديد من المرافق الترفيهية المتميزة، مثل نادي الجزيرة، وحدائق النيل، والأندية الرياضية الكبرى، والمسارح، ودور السينما، مما يعزز من مكانتها كوجهة رئيسية للأنشطة الترفيهية لسكان القاهرة الكبرى، ويؤكد دورها كمركز حضري متكامل يجمع بين الطابع الترفيهي والثقافي.

2- الاستخدام السكني يُعد الاستخدام السكني أحد أقدم أنماط استخدامات الأراضي في المدن، حيث يمثل المحرك الأساسي لنموها، ويتغير باستمرار وفقاً للتحويلات الاجتماعية والاقتصادية. وعادةً ما تشغل المناطق السكنية مساحة كبيرة من المدن، بل وتظل مهيمنة حتى داخل الأحياء مقارنةً بالاستخدامات الأخرى.

أما في منطقة الدراسة، فيختلف النمط السائد، حيث تأتي الاستخدامات السكنية في المرتبة الثانية بعد الاستخدامات الترويحية، إذ تشغل حوالي (124 فداناً)، أي ما يعادل 19.1% من مساحة الزمالك. ويرجع ذلك إلى الطابع الفريد للجزيرة، الذي يعزز من انتشار الأنشطة الترفيهية لخدمة القاهرة الكبرى، مما أدى إلى تقلص المساحة

المخصصة للسكن، واقتصارها على فئات الصفوة من رجال الأعمال والمتقنين والدبلوماسيين، الذين اجتذبتهم البيئة المتميزة للجزيرة، من حدائق واسعة وإطلالات مائية وموقع مركزي، ويشمل هذا النمط كلاً من الاستخدامات السكنية الخالصة والمختلطة، حيث تسود أنماط المباني الفاخرة مثل القصور، والفيلات، والمنازل الخاصة المخصصة للصفوة.



المصدر: الخريطة الرقمية لجزيرة الزمالك، هيئة التخطيط العمراني عام 2024

شكل رقم (2) توزيع استخدامات الأراضي في جزيرة الزمالك عام 2024

3- الشوارع والميادين: وتشغل الشوارع والميادين 113 فداناً، بما يعادل 17.5% من إجمالي مساحة الجزيرة، وتميزت جزيرة الزمالك منذ نشأتها كحي سكني راقٍ بشبكة

طرق مخططة ومنظمة، مما يجعلها مختلفة عن العديد من المناطق الأخرى في القاهرة الكبرى، وقد انعكس هذا التخطيط في عدد من الخصائص الرئيسية، حيث تمتاز شوارع الجزيرة بالاستقامة النسبية، مما يسهل التنقل، كما تتفاوت في الاتساع، مما يسمح بتنوع الاستخدامات. بالإضافة إلى ذلك، تتميز معظم الشوارع بوجود أرصفة مخصصة للمشاة، مما يعزز الأمان وسهولة الحركة، كما أن جميعها مرصوفة بالكامل، مما يرفع من كفاءة البنية التحتية المرورية. ومع ذلك، يغلب على شوارع الزمالك الطابع الضيق نسبياً، مع وجود بعض الميادين الصغيرة التي تسهم في تنظيم حركة المرور. وتضم الجزيرة مجموعة من الشوارع الأساسية التي تربط الشبكة المحلية، مثل محور 26 يوليو، وشارع الجبلية، وشارع الجزيرة، وشارع محمود مختار، وشارع التحرير، إلى جانب مجموعة من الشوارع المحيطة (شوارع الكورنيش) مثل شارع المنتزه وشارع أبو الفدا .

أثر التحولات العمرانية على شبكة الطرق

يرجع انخفاض نسبة مساحة الشوارع في الزمالك إلى التصميم العمراني الأصلي، الذي كان موجهاً لخدمة المباني الفخمة مثل القصور والفلل، حيث كانت الشوارع مصممة لتلائم بيئة منخفضة الكثافة المرورية. ومع ذلك، أدى التوسع العمراني والتحول نحو الأبراج السكنية الشاهقة إلى ارتفاع الكثافة السكانية، مما فرض ضغطاً مرورياً متزايداً يفوق القدرة الاستيعابية للشوارع الحالية. كما ساهمت مكانة الزمالك كمقصد ترفيهي وسياحي في زيادة تدفق الزائرين، مما فاقم من تحديات البنية التحتية المرورية، وجعل الحاجة إلى حلول مرورية مبتكرة أمراً ضرورياً للحفاظ على كفاءة الحركة داخل الجزيرة.

4- الاستخدام الخدمي (9%) يُخصص للاستخدامات الخدمية مساحة 58 فداناً، بنسبة 9%، وهو ما يشير إلى توافر المنشآت الخدمية مثل المدارس والمستشفيات والمرافق العامة والخدمات التجارية، التي تدعم الوظائف الأخرى للجزيرة، وتُسهم في تلبية احتياجات السكان والزوار على حدٍ سواء، وترجع النسبة المنخفضة للاستخدام السكني في الزمالك إلى التخطيط الأصلي للجزيرة، الذي صُمم لتكون منطقة ترفيهية

ذات حدائق واسعة، مع تخصيص الجزء الشمالي لسكن الصفوة بكثافة سكانية محدودة. ورغم ذلك، تشغل الخدمات التعليمية 5% من إجمالي استخدامات الأراضي، مستفيدةً من الموقع الاستراتيجي وسهولة الوصول، مما جعلها مركزاً جاذباً للمؤسسات التعليمية. وتضم الجزيرة حاليًا 16 مدرسة، و5 كليات، بالإضافة إلى معاهد تعليمية تابعة للسفارات والمؤسسات الحكومية والخاصة.

5- **الاستخدام الثقافي (5.2%)** يبلغ نصيب الاستخدام الثقافي 34 فدانًا، أي ما يُمثل 5.2% من إجمالي مساحة الجزيرة. وتضم الجزيرة مؤسسات ثقافية بارزة مثل دار الأوبرا المصرية ومتحف محمود مختار، مما يعزز دورها كمركز ثقافي هام في قلب القاهرة، ويمنحها طابعًا حضريًا مميزًا، وهو ما يمكن إرجاعه إلى عدة عوامل رئيسية. أولاً، الموقع الاستراتيجي للجزيرة في قلب القاهرة الكبرى، مما يجعلها نقطة وصول سهلة من مختلف الأحياء السكنية في القاهرة والجزيرة. ثانيًا، التكامل بين الأنشطة الثقافية والمرافق الترفيهية، حيث توفر الزمالك بيئة متكاملة تجمع بين المسارح، والمعارض الفنية، والمراكز الثقافية، إلى جانب المطاعم والمقاهي الراقية. وأخيرًا، الطابع الاجتماعي للنخبة المقيمة بالجزيرة، حيث يُعد وجود الفنانين، والمتقنين، والدبلوماسيين عاملاً جذباً أساسياً لهذه الأنشطة، مما يعزز من مكانة الزمالك كواحدة من أبرز الوجهات الثقافية والترفيهية في القاهرة.

6- **الاستخدام الدبلوماسي** يستحوذ الاستخدام الدبلوماسي على 27 فدانًا، بنسبة 4.2%، وهو ما يُبرز مكانة الزمالك كمركز للبعثات الدبلوماسية، وأكسبها شهرة واسعة كـ "حي السفارات"، ويرجع تركيز هذا النمط العمراني في جزيرة الزمالك إلى موقعها المتميز في قلب القاهرة الكبرى، كما أن طبيعتها كحي راقٍ ساهمت في تعزيز طابعها العمراني المميز، فقد لعب توطن بعض قصور الحكم في الجزيرة خلال فترات تاريخية سابقة دورًا مهمًا في تشكيل هويتها المعمارية والاجتماعية، مما جعلها مركزًا للنخب السياسية والثقافية، وأسهم في استمرارية طابعها الراقى حتى اليوم.

7- الاستخدام السياحي (3.9%) يُخصص للاستخدام السياحي 25 فدانًا، أي بنسبة 3.9%، وهو ما يعكس احتواء الجزيرة على منشآت سياحية وفندقية فاخرة، مثل فندق ماريوت الزمالك وبرج القاهرة، ما يجعلها وجهة سياحية هامة في القاهرة الكبرى.

8- المناطق المفتوحة : وتشمل كلاً من المسطحات الخضراء والمشاتل الواقعة على ضفاف النيل، بالإضافة إلى قطع الأراضي غير المستغلة. وتبلغ مساحتها حوالي 66.4 ألف متر مربع، أي ما يعادل 16 فدانًا، وهو ما يمثل 2.4% فقط من إجمالي مساحة الجزيرة، ويرجع انخفاض هذه النسبة إلى التوسع العمراني المكثف واستغلال معظم أراضي الجزيرة في إنشاء المباني السكنية، والحدائق العامة، والأندية الاجتماعية، مما أدى إلى محدودية المساحات المتاحة للمسطحات الخضراء والمشاتل. أما الأراضي غير المستغلة، فهي غالبًا مواقع لمبانٍ مهدمة لم يتم إعادة تطويرها بعد، مما يجعلها ضمن الفئات القابلة لإعادة الاستخدام في المستقبل وفقًا لمتطلبات التخطيط العمراني للجزيرة.

وتظهر أهمية المناطق المفتوحة في كونها تُحافظ على التوازن البيئي للجزيرة، وتسهم في تحسين جودة الهواء وتوفير بيئة حضرية مستدامة، الأمر الذي يمثل تحديًا أمام الحفاظ على التوازن البيئي، مما يستدعي تطوير استراتيجيات لحماية المساحات الخضراء المتبقية.

ومن خلال تحليل استخدامات الأراضي في جزيرة الزمالك، تُظهر البيانات وجود توازن نسبي بين الاستخدامات الترويحية والسكنية والخدمية، مما يعكس التخطيط العمراني المتكامل للجزيرة. كما أن تخصيص نسبة كبيرة من المساحة للأنشطة الترويحية (38.6%) يؤكد الهوية الفريدة للزمالك كمركز للأنشطة الثقافية والترفيهية. هذا المزيج المتكامل بين الطابع السكني الراقى، والأنشطة الترفيهية والسياحية، والبنية التحتية المتطورة يعزز مكانة الزمالك كواحدة من أهم المناطق العمرانية في القاهرة الكبرى، حيث تجمع بين جودة الحياة الحضرية وجاذبية المقاصد الترفيهية والثقافية.

ثالثاً: نصيب الفرد من استخدامات الأراضي في جزيرة الزمالك وفقاً لآخر إحصاء عام 2024 بلغ عدد سكان جزيرة الزمالك نحو 16,144 نسمة، وبلغ نصيب الفرد من إجمالي مساحة أراضي الجزيرة بمختلف استخداماتها 168.1 متراً مربعاً. ويتفاوت هذا النصيب بين الاستخدامات المختلفة، كما يوضحه جدول (2) حيث تستحوذ الاستخدامات الترويحية على الحصة الأكبر بمعدل 64.8 م² للفرد، وهو ما يمثل نحو 40% من إجمالي المساحة المخصصة لكل فرد، مما يعكس الطبيعة الترفيهية المميزة للجزيرة.

جدول (2) نصيب الفرد من استخدامات الأرض، مساحة استخدامات الأرض لكل 100م² سكني بمنطقة الدراسة عام 2024

| نمط الاستخدام | المساحة م ² | م ² / نسمة | م ² /100م ² * |
|---------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| ترويحي | 1046883 | 64.8 | 201 |
| سكني | 519564 | 32.2 | 100 |
| شوارع وميادين | 474622 | 29.4 | 91 |
| خدمي | 244717 | 15.2 | 47 |
| ثقافي | 141408 | 8.8 | 27 |
| دبلوماسي | 114453 | 7.1 | 22 |
| سياحي | 105504 | 6.5 | 20 |
| مناطق مفتوحة | 66408 | 4.1 | 13 |
| الإجمالي | 2713559 | 168.1 | 522 |

المصدر/ الخريطة الرقمية منطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني 2024 والنسب من حساب الباحثة.

* م²/100م² يعبر عن نسبة المساحة الترويحية مقارنة بالمساحة السكنية، أي عدد الأمتار المربعة المخصصة للأغراض الترويحية لكل 100 متر مربع من المساحة السكنية.

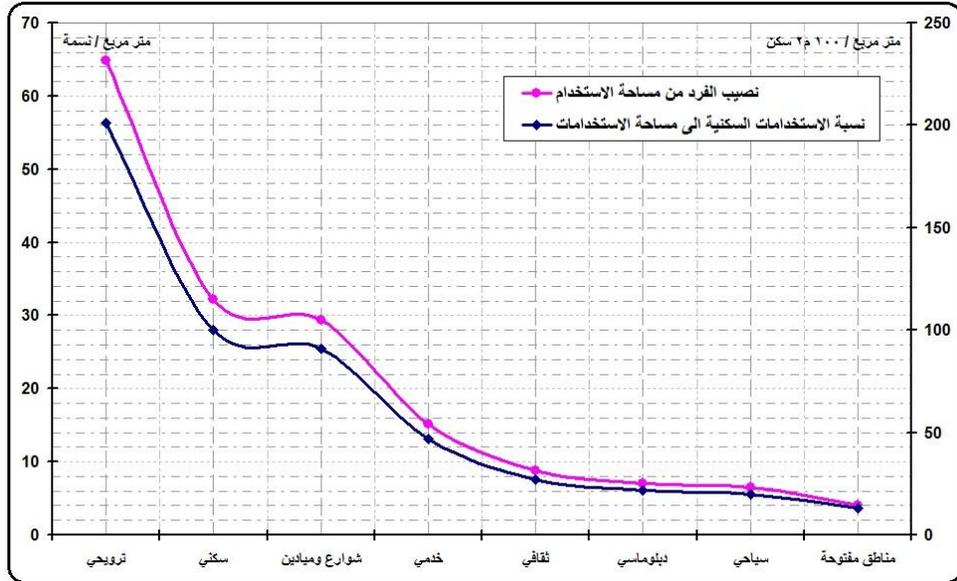
في المقابل، بلغ نصيب الفرد من الاستخدامات السكنية 32.2 م²، أي ما يعادل خُمس إجمالي نصيب الفرد من جميع الاستخدامات، مما يشير إلى انخفاض المساحة السكنية للفرد مقارنةً بالاستخدامات الترويحية.

أما الشوارع والميادين، فقد بلغ نصيب الفرد منها 29.4 م²، وهو ما يعكس ضيق شبكة الطرق مقارنة بالكثافة السكانية المتزايدة. وسجلت الاستخدامات الخدمية نصيباً قدره 15.2 م² للفرد، مما يعكس تنوع الخدمات المتوفرة في الجزيرة، في حين بلغ نصيب الفرد من الاستخدامات الثقافية 8.8 م²، ومن الاستخدامات الدبلوماسية 7.1 م²، مما يعكس مكانة الزمالك كمركز للنشاط الثقافي والدبلوماسي. وعلى الرغم من دور الزمالك كمقصد سياحي، فإن نصيب الفرد من الاستخدامات السياحية بلغ 6.5 م²، مما يعكس محدودية هذا النوع من الاستخدامات مقارنةً بالاستخدامات الأخرى. وأخيراً، جاءت المناطق المفتوحة في المرتبة الأدنى، حيث لم يتجاوز نصيب الفرد منها 4.1 م²، مما يشير إلى قلة المساحات الخضراء والأراضي غير المستغلة داخل الجزيرة. ويعكس هذا التوزيع الهيمنة الواضحة للاستخدامات الترويحية، مع انخفاض نسبة الشوارع والميادين مقارنة بعدد السكان، مما يبرز التحديات العمرانية التي تواجهها الجزيرة في ظل التوسع السكني والضغط المروري المتزايد.

- نسبة الاستخدامات السكنية إلى استخدامات الأرض بجزيرة الزمالك

تشغل الاستخدامات السكنية في جزيرة الزمالك مساحة تبلغ حوالي 519.6 ألف متر مربع، ما يمثل 19.1% من إجمالي مساحة الجزيرة، مما يعكس نسبة محدودة من الاستخدامات السكنية مقارنة بالأنشطة الأخرى. وبذلك، فإن لكل 100 متر مربع من الأراضي السكنية يقابلها 522 متر مربع مخصصة لاستخدامات متنوعة، حيث تستحوذ المرافق الترفيهية على 201 متر مربع، تليها الشوارع والميادين بمساحة 91 متر مربع، ثم الخدمات العامة التي تشغل 47 متر مربع. كما تتوزع باقي المساحات على الأنشطة الثقافية بواقع 27 متر مربع، والمقار الدبلوماسية 22 متر مربع، والمرافق السياحية 20 متر مربع، في حين تمثل المساحات المفتوحة 13 متر مربع. ويعكس هذا التوزيع تنوع الأنشطة في الجزيرة، مما يساهم في تحقيق التكامل العمراني

والتوازن بين الاستخدامات المختلفة، بما يدعم جودة الحياة ويوفر بيئة حضرية مستدامة.



شكل (3) نصيب الفرد من استخدامات الأراضي، مساحة استخدامات الأراضي لكل 100م² سكن بمنطقة الدراسة عام 2024.

وتتمتع جزيرة الزمالك بموارد وإمكانات متميزة تجعلها مركزاً رئيسياً للأنشطة الترفيهية، حيث تستقطب كلاً من سكان القاهرة والزوار الأجانب، إلى جانب دورها في خدمة المجتمع المحلي. وتتسم المرافق الترفيهية في الجزيرة بتنوعها الملحوظ، ويمكن تصنيفها ضمن ثلاث فئات رئيسية: مرافق الأنشطة الترفيهية العامة، ومرافق الأنشطة الرياضية، ومرافق الأنشطة الثقافية. وتختلف هذه الفئات فيما بينها من حيث المساحات التي تشغلها، كما تضم كل منها مجموعة من المؤسسات التي تقدم خدمات ترفيهية متنوعة. وفي هذا الإطار، تهدف هذه الدراسة إلى تحليل هذه الفئات، وفهم طبيعة استخداماتها، وتحديد مدى انتشار مؤسساتها، من خلال دراسة تفصيلية تعتمد على أسس منهجية دقيقة.

(أ) الترويج الترفيهي: الحدائق ودورها في البيئة الحضرية

أصبحت المناطق الخضراء، ولا سيما الحدائق، عنصراً أساسياً في التخطيط الحضري للمدن الحديثة، بما في ذلك القاهرة الكبرى، حيث تُعد بمثابة "الرئة الخضراء" التي تسهم في تحسين جودة الحياة في المناطق الحضرية. ولا تقتصر أهميتها على المظهر الجمالي فحسب، بل تمتد لتشمل فوائد بيئية وصحية وترفيهية، من بينها تحسين جودة الهواء وتقليل التلوث وتعزيز الرفاه النفسي للسكان، وتجديد النشاط، مما يسهم في تحقيق التوازن النفسي والبدني للأفراد.

جدول (3) الحدائق بجزيرة الزمالك.

| اسم الحديقة | المساحة م ² | % |
|-----------------|------------------------|-----|
| مرسي الجلاء | 1598 | 1 |
| سلسول | 1618 | 1 |
| أطفال الزمالك | 1765 | 1 |
| الطفل | 5660 | 3 |
| الأندلس | 10867 | 5 |
| المسلة | 16513 | 8 |
| النهر | 23916 | 12 |
| الحرية والصداقة | 28527 | 14 |
| الزهريّة | 37825 | 18 |
| الجزيرة | 38472 | 19 |
| الأسماك | 38879 | 19 |
| الإجمالي | 205640 | 100 |

المصدر: الخريطة الرقمية لجزيرة الزمالك، هيئة التخطيط العمراني عام 2024 والمسح الميداني والنسب من حساب الباحثة

وتُعد الحدائق مثالاً بارزاً على العلاقة التفاعلية بين الإنسان وبيئته، حيث يسعى إلى استغلالها بأفضل طريقة ممكنة لتعزيز راحته وتحقيق أقصى استفادة منها (احمد السيد الزامل، ص3) وفي هذا السياق، تضم جزيرة الزمالك 11 حديقة تمتد على مساحة 205.6 ألف متر مربع، وهو ما يمثل 8% من إجمالي مساحة الجزيرة، و20% من إجمالي المساحات الترويحية بها، مما يعكس الدور الهام الذي تلعبه الحدائق في توفير بيئة مستدامة تدعم الأنشطة الترفيهية لسكان الجزيرة وزوارها.

وفقاً للجدول السابق الذي يوضح توزيع الحدائق في جزيرة الزمالك، تُعد حديقة الأسماك أكبر الحدائق من حيث المساحة، حيث تقع في منطقة الجبلية وتشغل 19% من إجمالي المساحات الخضراء في الجزيرة، مما يجعلها من أبرز المعالم المميزة في حي الزمالك.

وقد أُنشئت الحديقة عام 1867م بأمر من الخديوي إسماعيل، ويتميز تصميمها المعماري الفريد الذي يتخذ شكل الجبلية، وهو السبب وراء تسميتها أحياناً بحديقة الجبلية. وتخضع الحديقة حالياً لإدارة الإدارة المركزية لحدائق الحيوان بوزارة الزراعة، كما تم تسجيلها ضمن قائمة المواقع الأثرية التابعة للمجلس الأعلى للآثار، نظراً لقيمتها التاريخية والمعمارية الفريدة كما توضح صورة رقم (1).



المصدر : الدراسة الميدانية

صورة (1) حديقة الأسماك بجزيرة الزمالك

حديقة الحرية والصداقة: معلم ثقافي وترفيهي تقع في جنوب الزمالك تحديداً في منطقة الحرية، وتشغل %14 من إجمالي مساحة الحدائق بالجزيرة، و %17 من مساحة قطاع الحرية، كما تمثل %1.1 من إجمالي مساحة الجزيرة. وتُعد الحديقة واحدة من أشهر الحدائق في القاهرة، نظراً لقيمتها الجمالية والثقافية.

جاءت تسمية الحديقة بهذا الاسم نظراً لما تضمه من تماثيل لعدد من زعماء الدول، في تأكيد على مبدأ الصداقة بين الشعوب، إلى جانب تماثيل أخرى تُخلد كبار الشعراء ورجال الأعمال وشهداء القوات المسلحة، مما يجعلها معلماً بارزاً يجمع بين الجوانب الترفيهية والثقافية والتاريخية في آنٍ واحد.



المصدر/ الدراسة الميدانية.

صورة (2) حديقة الحرية والصدافة بجزيرة الزمالك عام 2025

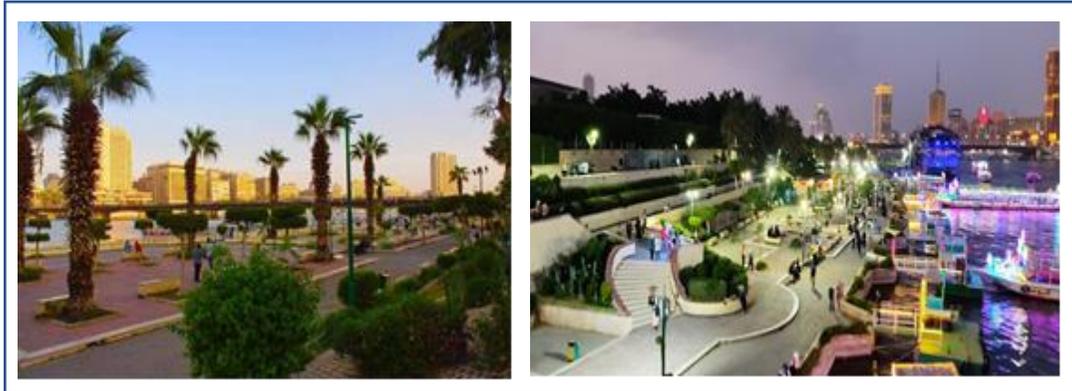
حديقة الزهرية: إرث تاريخي ونباتي في جزيرة الزمالك، وقد تأسست حديقة الزهرية عام 1868م بأمر من الخديوي إسماعيل، بهدف إكثار وزراعة النباتات، حيث احتضنت منذ إنشائها مجموعة متنوعة من النباتات المستوردة، سواء لأغراض الزينة أو الاستخدامات النافعة. وقد عُرسَت في الحديقة أنواع عديدة من الأشجار والشجيرات الزخرفية، من أبرزها شجرة التين البنغالي، التي لا تزال قائمة حتى اليوم في وسط شارع البرج، الذي يمتد عبر الحديقة. وتخضع الحديقة حاليًا لإشراف وزارة الزراعة، وتشكل 18% من إجمالي مساحة الحدائق في جزيرة الزمالك، مما يؤكد دورها الحيوي كمساحة خضراء تدعم التنوع البيئي والجمالي في المنطقة.

حديقة الجزيرة (حديقة المشروع الريادي) وتشغل 19% من إجمالي مساحة الحدائق في جزيرة الزمالك، مما يجعلها واحدة من أبرز المساحات الخضراء في المنطقة. وقد أنشئت الحديقة عام 2001 بناءً على توجيهات محافظ القاهرة السابق عبد الرحيم شحاتة، لتكون إضافة نوعية للمشهد الحضري في الجزيرة.



صورة (3) مظاهر الترويج بحديقة الزهرية بجزيرة الزمالك

تتميز الحديقة بتصميمها الفريد الذي يعتمد على ثلاثة مستويات متدرجة، حيث يقع المستوى الأول بجوار حديقة الأندلس، يليه المستوى الثاني بانخفاض طفيف، وصولاً إلى المستوى الثالث، الذي يمتد مباشرة على ضفاف نهر النيل، مما يمنحها طابعاً مميزاً يجمع بين الجمال الطبيعي والتخطيط العمراني المدروس.



المصدر/ الدراسة الميدانية، 4 يناير 2025.

صورة (4) مظاهر الترويج بحديقة الجزيرة بجزيرة الزمالك 2025

ويعود الفضل في إنشاء حديقة الجزيرة إلى الخديوي إسماعيل، الذي كان شغوفاً بتأسيس الحدائق كجزء من رؤيته لتجميل القاهرة وجعلها تضاهي المدن الأوروبية. وقد أمر بإنشائها عام 1876 م، حيث صُممت وفق طراز هندي فريد يظهر بوضوح عند مدخلها، الذي يقسمها إلى نصفين متناظرين، مما يضفي عليها طابعاً جمالياً مميزاً.

وقد ضمت الحديقة منذ نشأتها تماثيل لمشاهير من مصر وخارجها، كما تميزت بتنوعها النباتي، حيث تضم مجموعة من أجمل الأشجار والزهور .وعلى الرغم من أن مساحتها كانت شاسعة عند إنشائها، فقد تم اقتطاع أجزاء كبيرة منها على مر السنين، لتصبح مواقع لمرافق أخرى مثل فندق الجزيرة وملحقاته، ونادي القاهرة، ومتحف محمود مختار، بالإضافة إلى مساحات أخرى .ومع ذلك، لا تزال الحديقة تحتفظ بمكانتها كأحدى أرقى الحدائق التاريخية في القاهرة، لما تتمتع به من تصميم هندسي متميز وتنوع نباتي فريد.

حديقة المسلة مزيج من التاريخ والطبيعة في قلب جزيرة الزمالك، وتشغل الحديقة 8% من إجمالي مساحة الحدائق في جزيرة الزمالك، وتمثل 6% من إجمالي مساحة الجزيرة، مما يجعلها إحدى المساحات الخضراء المهمة بالمنطقة. أُنشئت الحديقة عام 1962م، وسُميت بهذا الاسم نظرًا لاحتوائها على مسلة الفرعون رمسيس الثاني المصنوعة من حجر الجرانيت الوردي، والتي تم جلبها من منطقة صان الحجر بمحافظة الشرقية بناءً على توجيهات الرئيس الراحل جمال عبد الناصر.

وتضم الحديقة مجموعة من التماثيل الفرعونية المستوحاة من المعابد المصرية القديمة، مثل تمثال الإله حورس وتمثال رمسيس الثاني، مما يمنحها طابعًا أثرياً فريداً. كما تتميز بتصميمها الطبيعي الذي يحاكي تضاريس الأرض من خلال تكوينات من المرتفعات والمنخفضات، إلى جانب احتوائها على مجموعة من النباتات النادرة، مما يجعلها وجهة سياحية وثقافية .



المصدر/ الدراسة الميدانية، 4 يناير 2025.

صورة (5) حديقة المسلة بالزمالك عام 2025

- **حديقة الأندلس** تحفة معمارية تجمع بين الطراز الأندلسي والفرعوني، وتشغل 5% من إجمالي مساحة الحدائق في جزيرة الزمالك، وقد أنشئت عام 1935 م على يد محمد بك ذو الفقار خلال أواخر حكم الملك فؤاد الأول. تتميز الحديقة بتصميمها الفريد الذي يجمع بين الطراز العربي الأندلسي والطراز الفرعوني، مما يجعلها واحدة من أجمل الحدائق التاريخية في القاهرة.

تنقسم الحديقة إلى جزأين رئيسيين:

- الجزء الجنوبي، المعروف باسم "حديقة الفردوس العربية"، والذي صُمم على الطراز الأندلسي المستوحى من حدائق جنوب إسبانيا. ويضم هذا الجزء تمثالاً للشاعر أحمد شوقي، الذي نحته المثال محمود مختار، مما يعزز البعد الثقافي للحديقة.
- الجزء الشمالي، المعروف باسم "الحديقة الفرعونية"، والذي يضم العديد من العناصر المستوحاة من الفن والعمارة المصرية القديمة. تاريخياً، كانت الحديقة جزءاً من حدائق سراي الجزيرة الخاصة بالخدوي إسماعيل، إلا أنه بعد تحويل السراي إلى فندق، تم تقسيم الحدائق إلى عدة نواحي وحدائق، من بينها حديقة الأندلس. واليوم، تخضع الحديقة لإدارة المجلس الأعلى للآثار، مما يعكس قيمتها التاريخية والمعمارية كأحدى أهم الحدائق التراثية في مصر.



المصدر/ الدراسة الميدانية، 4 يناير 2025.

صورة (6) مظاهر الترويح بحديقة الاندلس بجزيرة الزمالك 2025

حديقة النهر تشغل الحديقة 12% من إجمالي مساحة الحدائق في جزيرة الزمالك، وتمثل 9% من إجمالي مساحة الجزيرة، مما يجعلها واحدة من أكبر المساحات الخضراء بها. أُنشئت الحديقة عام 1878 م، ما يجعلها من أقدم الحدائق في الجزيرة، حيث تمثل جزءًا من التخطيط الحضري الذي شهدته المنطقة خلال عهد الخديوي إسماعيل.

بفضل موقعها المتميز، توفر الحديقة إطلالات خلابة على نهر النيل، مما يعزز أهميتها كمساحة طبيعية تساهم في تحسين البيئة الحضرية وتوفير بيئة هادئة للاستجمام والترفيه.

(ب) الأندية الرياضية

تتميز جزيرة الزمالك بوجود عدد كبير من الأندية الرياضية والاجتماعية، حيث يبلغ إجمالي عددها 18 ناديًا، منها 5 أندية رياضية و 13 ناديًا اجتماعيًا. وتشكل هذه الأندية مراكز حيوية لممارسة الرياضة والنشاط الاجتماعي، كما تلعب دورًا مهمًا في تقديم الخدمات الترفيهية لسكان الجزيرة وزوارها.

جدول (4) الأندية الرياضية بجزيرة الزمالك

| المساحة | | | الاستخدام | الاسم |
|-------------------------------|-----|----------------|------------|----------------------|
| نسبة المساحة من منطقة الدراسة | % | م ² | | |
| 3 | 11 | 80908 | نادي رياضي | النادي الأهلي |
| 10 | 35 | 257878 | نادي رياضي | نادي الجزيرة الرياضي |
| 1 | 5 | 36652 | نادي رياضي | نادي القاهرة الرياضي |
| 13 | 47 | 343755 | نادي رياضي | مركز شباب الجزيرة |
| 1 | 2 | 17069 | نادي رياضي | نادي الفروسية |
| 27 | 100 | 736262 | | الجملة |

المصدر/ الخريطة الرقمية منطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني 2024، وبيانات المسح الميداني والنسب من حساب الباحثة.

- **النادي الأهلي:** تأسس عام 1907 م على يد عمر لطفي بك، الذي رأى الحاجة إلى تأسيس نادٍ رياضي يجمع طلبة المدارس العليا لممارسة الرياضة، وقد حصل النادي على أرضه من مصلحة أملاك الدولة بمساحة أربعة أفدنة وثمانية قراريط وسبعة عشر سهمًا مقابل إيجار رمزي، ويقع النادي في الجانب الجنوبي للجزيرة بمنطقة الأوبرا، وتبلغ مساحته 81 ألف متر مربع، وهو ما يعادل 11% من إجمالي مساحة الأندية الرياضية، و 24% من مساحة منطقة الأوبرا، و 3% من مساحة الجزيرة.
- **أنشئ مركز شباب الجزيرة** بقرار جمهوري من الرئيس جمال عبد الناصر عام 1957م بعد اقتطاع جزء من نادي الجزيرة، ويُعد من أكبر المراكز الشبابية في مصر، حيث تبلغ مساحته 343.7 ألف متر مربع، وهو ما يمثل 47% من مساحة الأندية الرياضية بالجزيرة، و 13% من إجمالي مساحة الجزيرة.
- **تأسس نادي القاهرة الرياضي** عام 1935 م على يد النبل فريد سمكة بالتعاون مع علي حسن، صاحب مدينة الملاهي بأرض الجزيرة، حيث تم إنشاء حمامات سباحة أولمبية للإعداد لأولمبياد 1936م، يقع النادي في منطقة الحرية جنوب الجزيرة، وبلغ عدد أعضائه العاملين 14,225 عضوًا، وتبلغ مساحته الحالية 36.6 ألف متر مربع، وهو ما يمثل 5% من مساحة الأندية الرياضية و 1% من إجمالي مساحة الجزيرة، بعد

أن تم اقتطاع جزء منه للحرس الجمهوري، وقد شهد النادي توسعات متعددة، حيث أضيفت إليه ملاعب التنس عام 1947 م، وتم بناء سور خشبي حوله عام 1952 م، ثم نُقل إلى إدارة بلدية القاهرة، وأُطلق عليه اسم " نادي البلدية " عام 1955م، قبل أن يُعاد تسميته بـ " نادي القاهرة الرياضي " عام 1968م.

■ **نادي الفروسية** وقد تأسس عام 1936 م بعد اقتطاع جزء من أرض نادي الجزيرة، ويمتد على مساحة 17 ألف متر مربع، وهو ما يمثل 2% من مساحة الأندية الرياضية بالجزيرة، ويُعد أحد أعرق أندية الفروسية في مصر والعالم العربي. وتضم جزيرة الزمالك 13 ناديًا اجتماعيًا، يقع معظمها على الساحل الغربي للجزيرة، وتطل 10 منها على نهر النيل.، كما يظهر بالجدول (5) تبلغ المساحة الإجمالية لهذه الأندية 103 ألف متر مربع، وهو ما يمثل 3.8% من مساحة الجزيرة.ومن خلال تحليل توزيع المساحات، يتضح أن:

- نادي ضباط الشرطة يحتل المرتبة الأولى بمساحة تزيد عن 30 ألف متر مربع، وهو ما يمثل 29.5% من إجمالي مساحة الأندية الاجتماعية في الجزيرة.
- نادي المعلمين يأتي في المرتبة الثانية بمساحة 22.3 ألف متر مربع، أي بنسبة 21.7% من إجمالي مساحة الأندية الاجتماعية.

وتعكس الأندية الرياضية والاجتماعية في جزيرة الزمالك الدور المحوري الذي تلعبه الجزيرة كمركز للأنشطة الترفيهية والرياضية والاجتماعية في القاهرة الكبرى. فإلى جانب كونها مساحة للرياضة والمنافسة، توفر هذه الأندية بيئة اجتماعية وثقافية تُسهم في تعزيز الروابط بين أفراد المجتمع، كما تعزز من مكانة الجزيرة كوجهة رئيسية للترفيه .

جدول (5) الأندية الاجتماعية بجزيرة الزمالك.

| المساحة | | الاستخدام | الاسم |
|---------|----------------|--------------|---------------------------|
| % | م ² | | |
| 6.1 | 6281 | نادي اجتماعي | دار القوات البحرية |
| 29.5 | 30331 | نادي اجتماعي | نادي ضباط الشرطة |
| 4.1 | 4204 | نادي اجتماعي | دار ضباط حرس الحدود |
| 3.3 | 3394 | نادي اجتماعي | نادي ضباط الشرطة للتجديف |
| 21.7 | 22314 | نادي اجتماعي | نادي المعلمين |
| 1.9 | 1961 | نادي اجتماعي | نادي الكهرباء للتجديف |
| 1.7 | 1711 | نادي اجتماعي | نادي طلائع الجيش للتجديف |
| 5.7 | 5870 | نادي اجتماعي | نادي مستشاري قضايا الدولة |
| 2.3 | 2339 | نادي اجتماعي | نادي نقابة المهندسين |
| 4.0 | 4106 | نادي اجتماعي | نادي الري |
| 1.2 | 1246 | نادي اجتماعي | نادي أون للتجديف |
| 1.9 | 1916 | نادي اجتماعي | نادي أبو الفدا |
| 16.7 | 17233 | نادي اجتماعي | نادي ضباط القوات المسلحة |
| 100.0 | 102905 | | الجملة |

المصدر/ الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني 2024 والنسب من حساب الباحثة.

ويحتل نادي ضباط القوات المسلحة المرتبة الثالثة بمساحة 17.2 ألف متر مربع، وهو ما يشكل 16.7% من إجمالي مساحة الأندية الاجتماعية، بينما تقلصت مساحات الأندية تدريجيًا حتى نادي طلائع الجيش للتجديف، الذي سجل نسبة 1.7%، ليحتل المرتبة قبل الأخيرة، وجاء نادي أون للتجديف في المرتبة الأخيرة بمساحة 1246 متر مربع فقط، وهو ما يجعله أصغر الأندية الاجتماعية في الجزيرة.

ومن خلال التحليل السابق، يتضح أن الخدمات الترفيهية والترفيهية تتركز بشكل رئيسي في الجزء الجنوبي من جزيرة الزمالك. بناءً على ذلك، ارتأت الباحثة أهمية إجراء دراسة تفصيلية للجزء الشمالي من الجزيرة، باعتباره النطاق التي تهيمن عليه الاستخدامات السكنية لسكان منطقة الدراسة، في حين يكاد يخلو النصف الجنوبي منها، مما يعكس علاقة عكسية بين توزيع الاستخدامات السكنية والخدمات الترفيهية

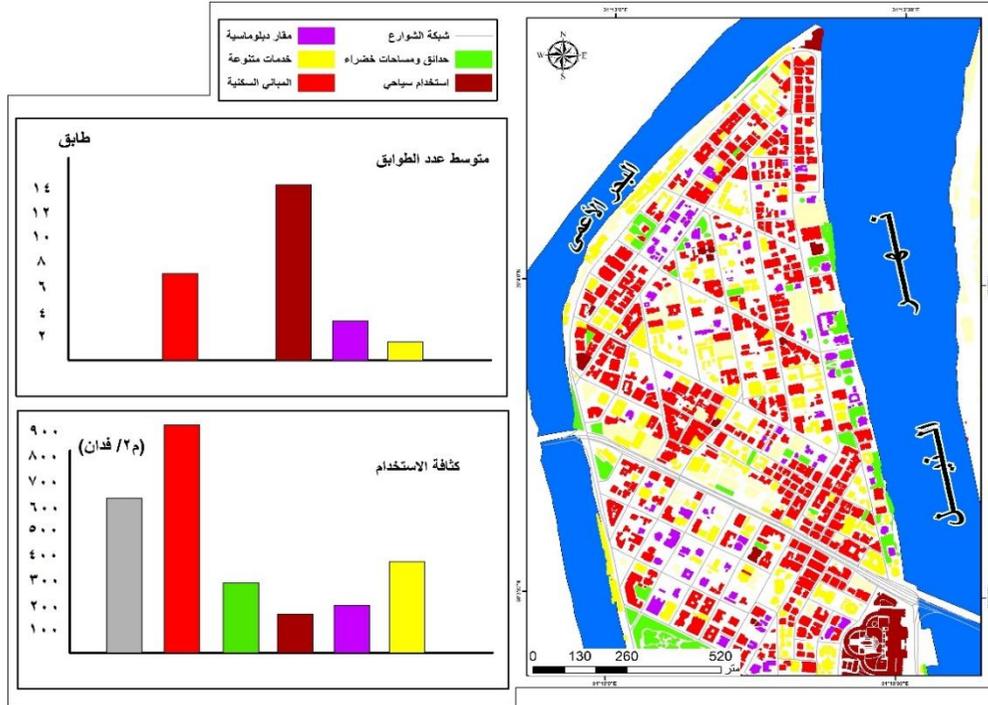
على مستوى الجزيرة، ويمتد النطاق العمراني في شمال الجزيرة على مساحة تبلغ 319 فداناً (1341 ألف متر مربع)، بين فرعي نهر النيل الكبير شرقاً والفرع الصغير غرباً.

■ ملامح العمران وخصائصه في القطاع الشمالي من جزيرة الزمالك

يتسم النسيج العمراني في الجزء الشمالي من جزيرة الزمالك بارتفاع كثافته البنائية وتنوع أنماط استخدامات الأراضي، حيث تتداخل الاستخدامات السكنية مع الخدمات المتعددة، بما في ذلك المقرات الدبلوماسية، والفنادق، والمرافق الترفيهية والثقافية، فضلاً عن الحدائق والمساحات الخضراء. وعلى الرغم من جودة التخطيط العمراني الأساسي لهذا الحي وتميز طابعه المعماري، إلا أن ضيق عرض الشوارع يشكل تحديات بيئية ومعيشية. وتتنوع هذه الاستخدامات من حيث أنماط توزيعها، وكثافتها، وارتفاعات مبانيها، والعوامل المؤثرة في تشكيلها وتطورها العمراني. على النحو الذي يوضحه الشكل (4).

وتتميز المقار الدبلوماسية والحدائق التابعة لها بانتشارها الملحوظ على امتداد الشاطئ الشرقي لنهر النيل (الفرع الشرقي)، بالإضافة إلى وجودها في الشوارع الخلفية المطلة على الشاطئ الشمالي الغربي (الفرع الغربي). كما تتركز هذه الاستخدامات عند نواصي تقاطعات الشوارع الرئيسية، خاصة في المناطق الواقعة جنوب شارع 26 يوليو. في المقابل، تتسم الاستخدامات السكنية بتداخلها مع الأنشطة الخدمية المختلفة دون تمركز واضح في نطاقات محددة، مما يعكس طبيعة النسيج العمراني المتداخل في هذه المنطقة.

وتتفاوت كثافة الاستخدامات العمرانية داخل جزيرة الزمالك، حيث يمثل الاستخدام السكني النسبة الأعلى من الكثافة العمرانية، يليه استخدام الشوارع والمرافق الخدمية المتنوعة. في المقابل، تتخفف الكثافة العمرانية في المناطق المخصصة للحدائق، والمقار الدبلوماسية، والمباني السياحية، نظراً لطبيعة هذه الاستخدامات التي تتطلب مساحات واسعة للحفاظ على وظائفها ومحيطها البيئي.



المصدر: الخريطة الرقمية لجزيرة الزمالك، هيئة التخطيط العمراني عام 2024.
شكل (4) كثافة الاستخدام الرئيسية ومتوسط أعداد طوابقها بالمنطقة الشمالية بجزيرة الزمالك عام 2024

وقد ساهمت الطبيعة الجُزرية للزمالك، جنبًا إلى جنب مع وفرة المساحات الترفيهية والمسطحات الخضراء، في جعلها منطقة جذب للنخب الاجتماعية، بما في ذلك رجال الأعمال، وكبار المثقفين، والدبلوماسيين. وقد لعب الموقع المركزي المتميز للحى داخل المدينة، إلى جانب إطلالاته على نهر النيل، دورًا أساسيًا في استقطاب هذه الفئات. وعلى الرغم من التراجع النسبي في أعداد القصور والفيلات مع مرور الوقت، إلا أنها لا تزال تشكل جزءًا من النسيج العمراني للحى، مع احتفاظ بعض المناطق بطابعها السكني الراقى.

خصائص المباني:

- المباني السياحية: تتميز بمساحاتها الواسعة، حيث يبلغ متوسط مساحة المبنى الواحد حوالي 3323 مترًا مربعًا، إلى جانب ارتفاعاتها الكبيرة التي تصل إلى 14 طابقًا، مما يمنحها حضورًا بارزًا في المشهد العمراني للجزيرة.

-المباني الخدمية : يبلغ عددها 94مبنى، وتتميز بانخفاض ارتفاعاتها، حيث لا تتجاوز في المتوسط طابقاً ونصف، رغم أن مساحات هذه المباني تصل إلى 1233 متراً مربعاً للمبنى الواحد، مما يعكس طبيعة وظائفها التي لا تتطلب ارتفاعات كبيرة.

-المباني السكنية :تتسم بارتفاعات متوسطة، لكنها تفوق في ارتفاعها المباني المخصصة للمقار الدبلوماسية، التي تنتشر في أنحاء مختلفة من الجزيرة، مع حفاظها على طابعها المميز.

ويجمع النسيج العمراني للزمالك بين الفخامة التاريخية والتطور العمراني الحديث، حيث يعكس التنوع في الاستخدامات العمرانية والموقع الجغرافي الفريد والسمات البيئية المتميزة طابعاً عمرانياً متفرداً، وقد ساهمت هذه العوامل في جعل الجزيرة واحدة من أهم المناطق العمرانية الراقية في المدينة، حيث تتكامل العناصر السكنية، والخدمية، والسياحية، والدبلوماسية في إطار بيئي وعمراني متناسم.

تشغل المباني السكنية في القطاع الشمالي من جزيرة الزمالك مساحة تبلغ 69.5 فداناً عام 2024، ما يمثل 21.8% من إجمالي مساحة المنطقة، وتوزع على 692 مبنى سكني بمتوسط كثافة 915 متراً مربعاً لكل فدان، في حين يبلغ متوسط مساحة المبنى الواحد 422 متراً مربعاً، ويصل إجمالي عدد الطوابق إلى 4901 طابقاً، مما يعكس متوسط ارتفاع يبلغ سبعة طوابق لكل مبنى. ويتنوع توزيع ارتفاعات المباني السكنية، حيث تمثل المباني منخفضة الارتفاع ذات الطابقين 8.8%، بينما تشكل المباني ذات الثلاثة طوابق 9.4% من إجمالي المباني. ويظهر نمط العمائر السكنية بشكل أوضح في المباني التي تتراوح بين 4 و6 طوابق، والتي تمثل 19.5%، في حين تشكل المباني التي يتراوح ارتفاعها بين 6 و8 طوابق نحو 24.9%، أما المباني التي يتراوح ارتفاعها بين 8 و10 طوابق فتشكل 18.2%، في حين أن المباني التي تتجاوز 10 طوابق تمثل 19.2% من إجمالي عدد الطوابق السكنية. ويعكس هذا التوزيع العمراني تحول النسيج السكني من المباني منخفضة الارتفاع إلى نمط العمائر المتوسطة والمرتفعة، مما أدى إلى زيادة الكثافة العمرانية، مع الحفاظ على الطابع السكني الراقي

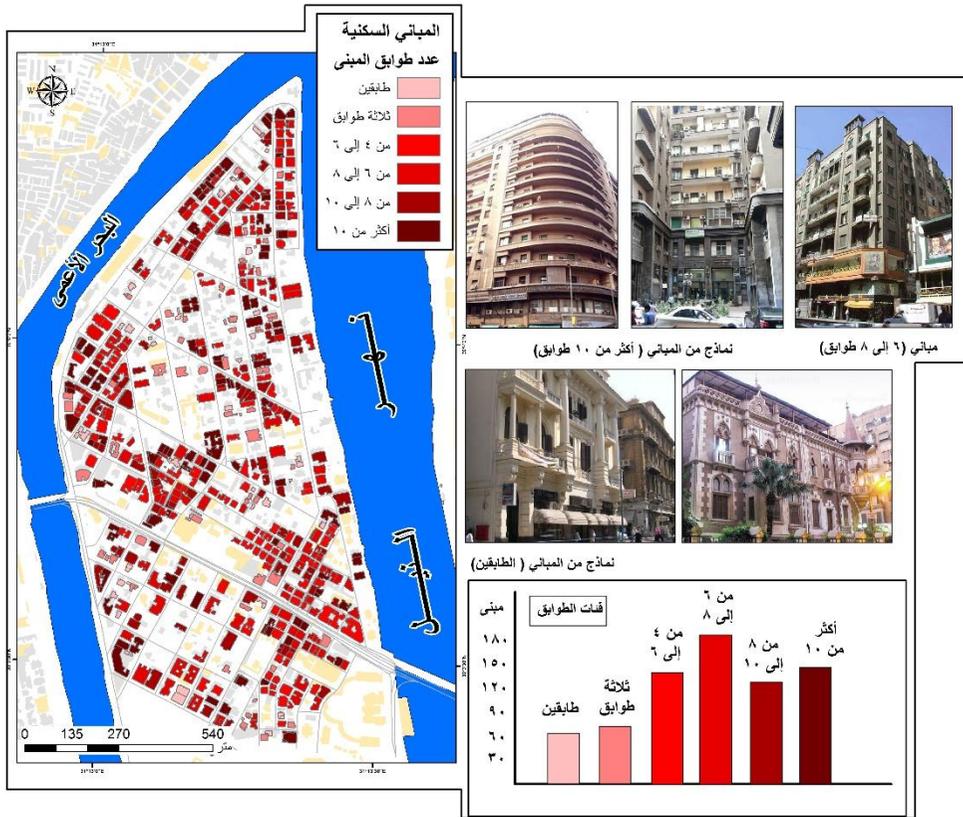
للحي. أنظر جدول (6) والشكل (5) الذي يوضح مستويات إرتفاعات طوابق المباني السكنية.

جدول (6) خصائص الاستخدامات السكنية بالقطاع الشمالي لجزيرة الزمالك عام 2024

| فئات الطوابق | | | | | | المباني السكنية | | | | | المنطقة الشمالية | |
|--------------|------|-----|-----|----|----|-------------------|----------------|-------------|-------------------|------------|------------------|--------------|
| أكثر من 10 | 8-10 | 6-8 | 4-6 | 3 | 2 | كثافة (م/2م) فدان | م طوابق المبنى | عدد الطوابق | مساحة المبنى (2م) | مساحة (2م) | عدد | مساحة (فدان) |
| 133 | 126 | 172 | 135 | 65 | 61 | 915 | 7 | 4901 | 422 | 291983 | 692 | 319 |

المصدر/ الخريطة الرقمية منطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني 2024.

وتعكس النشأة التاريخية للعمران في جزيرة الزمالك خصوصية معمارية متميزة، حيث انتظمت فيلات وقصور الصفوة حول قصر الوالدة باشا وقصر الخديوي إسماعيل، وتميزت هذه القصور بمساحاتها الواسعة نظرًا لانتساع حدائقها، مع وجود شوارع خاصة تفصل بينها، مما أدى إلى تقلص مساحة الشوارع مقابل ازدياد الرقعة المبنية. ومع مرور الزمن، شهدت المنطقة تحولًا عمرانيًا، حيث حلت محل القصور والسرايات والفيلات مبانٍ أكثر ارتفاعًا وتلاصقًا، تفصل بينها شبكة طرق مرصوفة وميادين صغيرة ذات تخطيط مسبق، تميزت باستقامتها ووجود أرصفة على جانبيها، إلا أنها اتسمت بالضيق النسبي. كما أن بعض الإشغالات على الأرصفة تعوق حركة المشاة، مما يضطرهم إلى السير في الطرقات، وهو ما يؤثر سلبيًا على انسيابية الحركة المرورية داخل الحي.



المصدر: الخريطة الرقمية لجزيرة الزمالك، هيئة التخطيط العمراني عام 2024، الدراسة الميدانية.

شكل (5) خصائص المباني السكنية بالقطاع الشمالي بجزيرة الزمالك عام 2024

يتداخل الاستخدام السكني في القطاع الشمالي من جزيرة الزمالك مع عدة استخدامات بنائية أخرى، وبالنظر لجدول (7) والشكل (6) تشغل مباني العمل مساحة تقدر بحوالي 331 ألف متر مربع، أي ما يعادل 78.9% فدانًا، وهو ما يمثل 24.7% من إجمالي مساحة القطاع الشمالي. وتتألف هذه المباني من 738 مبنى، بمعدل كثافة بنائية يصل إلى 1038 مترًا مربعًا لكل فدان، ما يعكس تنوع الوظائف العمرانية داخل هذا النطاق الحضري.

وتتخلل الاستخدامات السكنية في شمال جزيرة الزمالك مجموعة من الخدمات المتنوعة، حيث يخدم بعضها سكان المنطقة، في حين يرتبط البعض الآخر بالموقع المركزي

للجزيرة في قلب القاهرة الكبرى، مما يجعلها امتدادًا طبيعيًا للأنشطة الاقتصادية والخدمية لمنطقة الأعمال المركزية في الجانب الشرقي المقابل.

جدول (7) الخصائص العامة للاستخدامات المتنوعة بقطاع شمال الزمالك عام 2024

| الاستخدامات | | | | | المنطقة الشمالية | | |
|------------------------------|----------------|-------------|----------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|--------------|
| كثافة (م ² /فدان) | م طوابق المبنى | عدد الطوابق | م مساحة المبنى (م ²) | مساحة (م ²) | عدد | مساحة (م ²) | مساحة (فدان) |
| 1038 | 1.2 | 499 | 449 | 331429 | 738 | 1340784 | 319 |

المصدر/ الخريطة الرقمية منطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني 2024 بيانات المسح الميداني .

الاستخدامات الدبلوماسية:

تتميز جزيرة الزمالك باستضافتها لنمط عمراني مميز تتفرد به العواصم الكبرى، وهو الاستخدام الدبلوماسي، حيث تضم مقار السفارات والقنصليات والمنظمات الدولية، ما جعلها تُعرف بين العامة باسم "حي السفارات"، إلى جانب أحياء أخرى مثل جاردن سيتي، والمهندسين، والعجوزة، والمعادي، المنتشرة في مدينتي القاهرة والجزيرة. ويرجع توطن هذا النمط في الزمالك إلى موقعها المتميز في وسط القاهرة الكبرى، وسهولة الوصول إليها، فضلاً عن طبيعتها الراقية التي جعلتها بيئة مثالية للمقار الدبلوماسية. كما لعب الدور التاريخي للجزيرة، حيث احتضنت بعض قصور الحكم في القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين، دوراً مهماً في ترسيخ هذا الطابع، خاصة مع الحاجة إلى أنماط سكنية راقية، مثل الفيلات والمباني السكنية المتميزة، إضافة إلى القرب من المركز الإداري للمدينة، والاعتبارات الأمنية التي جعلت الزمالك موقعاً مفضلاً للمقار الدبلوماسية.

وتتنقي الاستخدامات الدبلوماسية في جزيرة الزمالك المواقع الأكثر جودة من الناحيتين العمرانية والبيئية، حيث تحتضن الجزيرة 48 مقراً للسفارات والمكاتب التابعة لها، وتشغل هذه المقار 70 مبنى تمتد على مساحة 10.5 فداناً، بمتوسط مساحة للمبنى الواحد يبلغ 630 متراً مربعاً، ومتوسط ارتفاع يصل إلى ثلاثة طوابق . وتتموضع هذه المقار في مواقع متميزة داخل التقسيمات السكنية، مما يؤثر على

الحركة المرورية في شوارعها نظرًا لما تتطلبه من إجراءات أمنية مشددة، تؤدي أحيانًا إلى تقييد حركة المشاة والمركبات في محيطها أنظر جدول (8) وشكل (6)
 جدول (8) الخصائص العامة لمباني المقار الدبلوماسية بقطاع شمال الزمالك عام 2024

| المقار الدبلوماسية | | | | | | المنطقة الشمالية | |
|------------------------------|----------------|-------------|----------------------------------|-------------------------|-----|-------------------------|--------------|
| كثافة (م ² /فدان) | م طوابق المبنى | عدد الطوابق | م مساحة المبنى (م ²) | مساحة (م ²) | عدد | مساحة (م ²) | مساحة (فدان) |
| 138 | 3 | 220 | 630 | 44130 | 70 | 1340784 | 319 |

المصدر/ الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني 2024.



المصدر: الخريطة الرقمية لجزيرة الزمالك, هيئة التخطيط العمراني عام 2024 , الدراسة الميدانية.

شكل (6) توزيع المقار الدبلوماسية بالمنطقة الشمالية بجزيرة الزمالك 2024

الاستخدامات السياحية في القطاع الشمالي: يضم القطاع الشمالي من جزيرة الزمالك 12 وحدة سياحية، تشمل الفنادق والمطاعم والكازينوهات، حيث تشغل هذه الاستخدامات 40 ألف متر مربع (حوالي 9.5 فدانًا)، بمعدل كثافة بنائية يبلغ 125

(التنمية الحضرية والاستدامة البيئية في جزيرة الزمالك...) د. رشا محمد على

متراً مربعاً لكل فدان .وتتميز كل وحدة سياحية بمساحة واسعة، إذ تحتل الوحدة الواحدة ما يقارب فداناً كاملاً (3323 متراً مربعاً) ظراً لتكوينها من مبنى كبير متعدد الطوابق يصل ارتفاعه إلى 13 طابقاً، ويجاوزه مساحات خضراء وحدائق ملحقة، مما يعزز الطابع الجمالي والبيئي لهذه الاستخدامات داخل الجزيرة.

جدول (9) خصائص الاستخدامات السياحية بقطاع شمال الزمالك عام 2024

| الاستخدامات السياحية | | | | | المنطقة الشمالية | | |
|-------------------------------|----------------|-------------|----------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|--------------|
| كثافة (م ² / فدان) | م طوابق المبنى | عدد الطوابق | م مساحة المبنى (م ²) | مساحة (م ²) | عدد | مساحة (م ²) | مساحة (فدان) |
| 125 | 14 | 170 | 3323 | 39879 | 12 | 1340784 | 319 |

المصدر/ الخريطة الرقمية منطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني 2024 بيانات المسح الميداني .



المصدر: الخريطة الرقمية لجزيرة الزمالك, هيئة التخطيط العمراني عام 2024 , الدراسة الميدانية.
شكل رقم (7) الاستخدامات السياحية بالمنطقة الشمالية بجزيرة الزمالك عام 2024

شبكة الطرق والشوارع:

يوجد بالقطاع الشمالي لجزيرة الزمالك سبعة وسبعون شارع، تبلغ جملة أطوالها تقدر بحوالي 30.6 ألف متر طولي، تشغل مساحة تقدر بحوالي 46.6 فداناً تشكل 14.6 % من جملة مساحة القطاع الشمالي، بمعدل كثافة يقدر بحوالي 96 متراً مربعاً في الفدان.

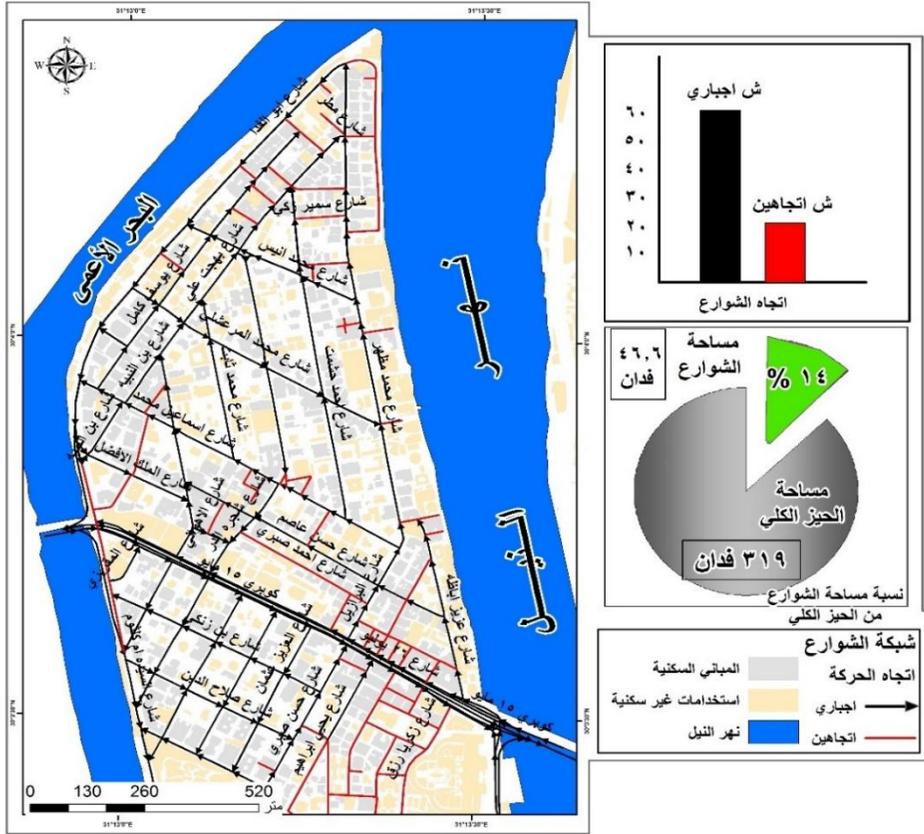
جدول (10) خصائص شبكة الشوارع بقطاع شمال الجزيرة عام 2024

| نوع الشارع | | الشوارع | | | | | المنطقة الشمالية | |
|------------|--------|--------------------------|-------------------------|-----------|---------|-----|-------------------------|--------------|
| اتجاهين | اجباري | كثافة الشوارع (م / فدان) | مساحة (م ²) | م عرض (م) | طول (م) | عدد | مساحة (م ²) | مساحة (فدان) |
| 17 | 60 | 96 | 195794 | 6.4 | 30593 | 77 | 1340784 | 319 |

المصدر/ الخريطة الرقمية منطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني 2024.

ويبلغ متوسط عرض الشوارع في القطاع الشمالي من جزيرة الزمالك حوالي 6.4 متر فقط، مما يعكس ضيق المساحات المخصصة لحركة المركبات والمشاة. وتنقسم الشوارع وفقاً لاتجاهات الحركة إلى نوعين رئيسيين:

- الشوارع ذات الاتجاه الواحد: وتشكل الأغلبية، حيث يبلغ عددها 60 شارعاً، ما يمثل 78% من إجمالي الشوارع، مما يسهم في تنظيم الحركة المرورية لكنه قد يؤدي إلى زيادة طول مسارات التنقل داخل الحي.
- الشوارع ذات الاتجاهين: وهي الأقل، إذ تشكل 22% من إجمالي الشوارع، ما يتيح حركة أكثر مرونة لكنه قد يؤدي إلى ازدحام مروري في بعض المناطق. أنظر شكل رقم (9) الذي يوضح خصائص شبكة الشوارع والطرق



المصدر/ الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني 2024 .

شكل (8) خصائص شبكة الشوارع بالمنطقة الشمالية بجزيرة الزمالك عام 2024

استخدامات الحدائق والمسطحات الخضراء في القطاع الشمالي من جزيرة الزمالك

يضم القطاع الشمالي 84 قطعة من الحدائق والمسطحات الخضراء، بمساحة إجمالية تبلغ 75.3 ألف متر مربع (حوالي 17.9 فداناً) يتركز الجزء الأكبر من هذه المسطحات في وسط الساحل الشرقي على فرع النيل الكبير، حيث تسهم في تحسين البيئة العمرانية وتعزيز جودة الحياة في المنطقة.

ويبلغ متوسط مساحة القطعة الواحدة حوالي 897 متراً مربعاً (0.21 فدان)، في حين تُعد حديقة الجبلية الواقعة في وسط الساحل الغربي أكبر الحدائق من حيث المساحة. وتقدر كثافة الحدائق والمسطحات الخضراء بحوالي 236 متراً مربعاً لكل فدان، ما

يعكس أهمية هذه المساحات في التوازن العمراني والبيئي داخل الجزيرة أنظر جدول (11) وشكل (9).

جدول (11) الحدائق والمساحات الخضراء بالمنطقة الشمالية بجزيرة الزمالك عام 2024

| الحدائق والمساحات الخضراء | | | المنطقة الشمالية | | |
|---------------------------|----------------|------------|------------------|------------|--------------|
| كثافة (م/2 فدان) | م المساحة (م2) | مساحة (م2) | عدد | مساحة (م2) | مساحة (فدان) |
| 236 | 897 | 75343 | 84 | 1340784 | 319 |

المصدر/ الخريطة الرقمية منطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني 2024



المصدر: الخريطة الرقمية لجزيرة الزمالك، هيئة التخطيط العمراني عام 2024 ، الدراسة الميدانية.

شكل (9) الحدائق والمساحات الخضراء بالمنطقة الشمالية بجزيرة الزمالك عام 2024

التوزيع الوظيفي للإستخدامات الترويحية والسياحية والثقافية في القطاع الشمالي من جزيرة الزمالك، على الرغم من غلبة الإستخدامات السكنية الممزوجة بالخدمات والمقار الدبلوماسية، فإن الموقع المركزي للقطاع الشمالي من الجزيرة، إلى جانب امتداد الضفاف والشواطئ النهرية، قد وفر مقومات عمرانية جذابة لاستخدامات أخرى تتجاوز

احتياجات السكان المحليين، لتخدم نطاقًا أوسع يشمل القاهرة الكبرى. وتتنوع هذه الاستخدامات على النحو التالي:

- الاستخدامات الترويحية: تحتل مساحة تقدر بحوالي 21 فدانًا، ما يمثل 7% من إجمالي مساحة القطاع الشمالي، حيث توفر بيئات مناسبة للأنشطة الترفيهية المتنوعة.
- الاستخدامات السياحية: تمتد على مساحة 16 فدانًا، أي 5% من المساحة الكلية للقطاع الشمالي، مما يعكس دور الجزيرة كوجهة سياحية بارزة داخل العاصمة. الاستخدامات الثقافية: تأتي في المرتبة الأخيرة، إذ تشغل 5 أفدنة فقط، ما يعادل 2% من إجمالي مساحة القطاع الشمالي، لكنها تسهم في تعزيز الهوية الثقافية والفنية للجزيرة.

■ النتائج

- أسهم الموقع الاستراتيجي والتضاريس الطبيعية لجزيرة الزمالك في تشكيل أنماط استخدام الأراضي وتوجيه نمو العمران، مما يعكس التفاعل بين العوامل البيئية والاقتصادية والاجتماعية في تطور النسيج العمراني للجزيرة.
- تنقسم جزيرة الزمالك إلى منطقتين وظيفيتين متكاملتين؛ حيث يغلب على النصف الجنوبي الطابع الترفيهي والثقافي بينما يضم النصف الشمالي مزيجًا من الاستخدامات السكنية، الدبلوماسية، والخدمية. ويتطلب هذا التنوع تحقيق توازن مستدام بين الوظائف المختلفة لضمان كفاءة استخدام الموارد وتعزيز جودة البيئة العمرانية.
- يُظهر التحول العمراني في القطاع الشمالي من الزمالك انتقال النسيج السكني من المباني منخفضة الارتفاع إلى العمائر المتوسطة والمرتفعة، مما أدى إلى زيادة الكثافة العمرانية. وقد ساهم هذا التوسع الرأسي في تحقيق توازن حضري يجمع بين الحفاظ على الطابع السكني الراقى والاستجابة للطلب المتزايد على الوحدات السكنية.
- أظهرت الدراسة أن جزيرة الزمالك تنقسم إلى نطاقين وظيفيين؛ حيث يغلب على الشمال الطابع العمراني السكني، بينما يتركز الطابع الترفيهي والترفيحي (51% من

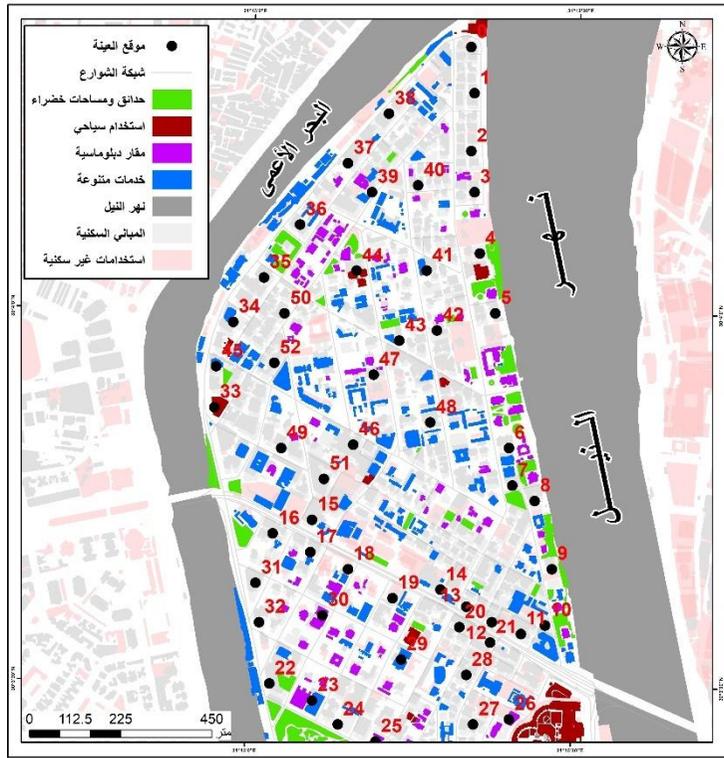
إجمالي المساحة)، في القطاع الجنوبي، الذي يضم الحدائق والأندية. وقد قامت الباحثة بتقدير القيمة الاقتصادية لهذه المؤشرات، وتحليل تأثيرها على أسعار العقارات والوحدات السكنية في النطاق الشمالي، بينما تناولت في الجنوب حالة الترويج والترفيه في أحد الأندية الرياضية.

وفيما يتعلق بالعوامل المؤثرة على أسعار الوحدات السكنية، أجرت الباحثة دراسة ميدانية شملت 50 موقعاً في المناطق الشمالية من الجزيرة، لتحديد متوسط أسعار الوحدات والأراضي السكنية، مما ساهم في تحليل العلاقة بين الموقع، الاستخدام العمرانية، والقيمة الاقتصادية للعقارات ويتضح ذلك من جدول (12) وشكل (10) جدول (12) أسعار المتر للوحدات السكنية بقطاع شمال جزيرة الزمالك (ألف جنية مصري) عام 2025

| موقع العينة | سعر المتر المربع | موقع العينة | سعر المتر المربع |
|-------------|------------------|-------------|------------------|
| 1 | 100 | 28 | 20 |
| 2 | 100 | 29 | 15 |
| 3 | 90 | 30 | 15 |
| 4 | 80 | 31 | 15 |
| 5 | 85 | 32 | 30 |
| 6 | 85 | 33 | 30 |
| 7 | 80 | 34 | 40 |
| 8 | 80 | 35 | 40 |
| 9 | 90 | 36 | 45 |
| 10 | 95 | 37 | 50 |
| 11 | 85 | 38 | 50 |
| 12 | 20 | 39 | 60 |
| 13 | 20 | 40 | 45 |
| 14 | 15 | 41 | 45 |
| 15 | 15 | 42 | 30 |
| 16 | 15 | 43 | 35 |
| 17 | 20 | 44 | 35 |
| 18 | 20 | 45 | 40 |
| 19 | 20 | 46 | 55 |
| 20 | 20 | 47 | 25 |
| 21 | 15 | 48 | 25 |
| 22 | 15 | 49 | 25 |
| 23 | 40 | 50 | 30 |
| 24 | 40 | 51 | 40 |
| 25 | 35 | 52 | 30 |
| 26 | 35 | 53 | 35 |
| 27 | 25 | | 35 |

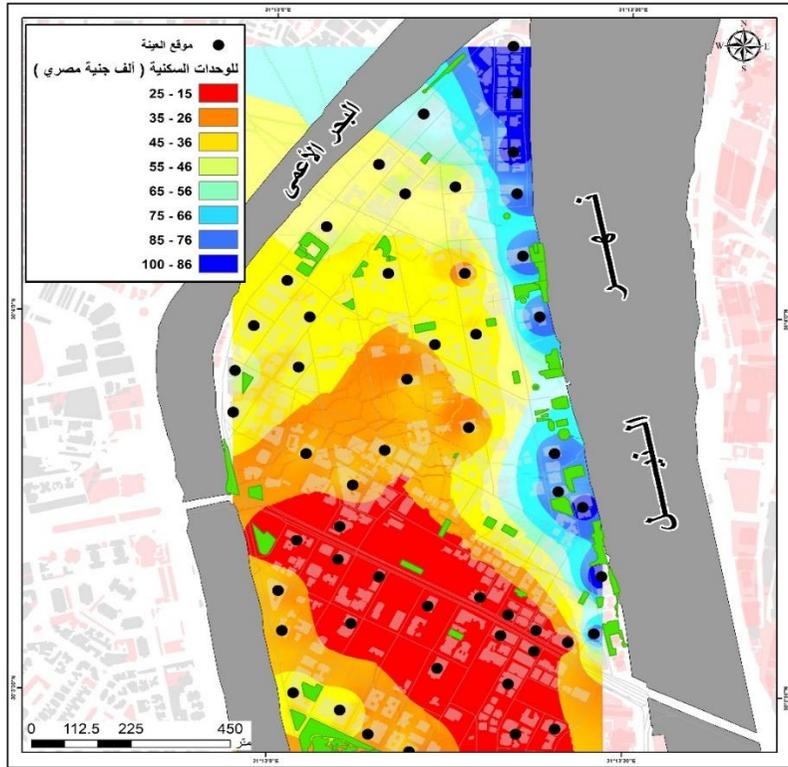
المصدر/ الدراسة الميدانية، بتاريخ 2025 / 1 / 4

وكشفت الدراسة الميدانية عن تفاوت كبير في أسعار الوحدات السكنية بالنطاق الشمالي لجزيرة الزمالك، حيث تراوحت الأسعار بين 15 ألف إلى 100 ألف جنيه مصري للمتر المربع، وفقاً للموقع الجغرافي. وأظهرت النتائج أن العقارات القريبة من نهر النيل، سواء على الجانب الشرقي أو الغربي، سجلت ارتفاعاً ملحوظاً في قيمتها، بينما انخفضت الأسعار كلما ابتعدت عن المجرى المائي. كما تبين أن القرب من الحدائق والمساحات الخضراء يمثل عاملاً رئيسياً في تحديد أسعار الوحدات السكنية، ومن العوامل المؤثرة في ارتفاع القيمة العقارية.



المصدر/ الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني 2025 بيانات المسح الميداني.
شكل (10) توزيع أماكن العينة التي تمت دراستها لمعرفة قيمة الوحدات السكنية
بالقطاع الشمالي لجزيرة الزمالك عام 2025

- وقد تم تحليل العلاقة الخطية بين نقاط العينة المدروسة باستخدام تقنية Interpolation، مما أتاح تقسيم تأثير المسطحات الخضراء على أسعار الوحدات السكنية إلى ثماني فئات.
- الفئة الأولى: تمثل المناطق ذات الأسعار المرتفعة جدًا (أكثر من 85 ألف جنيه للمتر المربع)، حيث تتركز في الجانب الشمالي الشرقي للجزيرة، خاصة في ثلاثة مواقع رئيسية (1، 2، 3)، سجل أعلاها 100 ألف جنيه للمتر. وبتحليل هذه المواقع على الخريطة الرقمية، تبين أن متوسط مساحة الوحدة السكنية يبلغ 300 متر مربع، مما يعني قيمة إجمالية للوحدة الواحدة قد تصل إلى 30 مليون جنيه، كما ظهر هذا النمط بمواقع متفرقة على طول الجانب الشرقي للقطاع الشمالي، حيث تنتشر الحدائق والمساحات الخضراء بكثافة، مما يعكس الدور المحوري للبيئة الطبيعية في رفع القيمة العقارية بالمنطقة.



شكل (11) العلاقة الإرتباطية لمتوسط أسعار المتر للأراضي السكنية بالنطاق الشمالي لجزيرة الزمالك عام 2025

- الفئة الثانية (76 - 86 ألف جنيه/م²) تحيط بالفئة السابقة وتمتد على الجانب الشرقي للجزيرة بالقرب من المسطحات الخضراء، وتشمل مناطق القصور والفلل ذات المساحات الكبيرة، مع متوسط مساحة وحدة سكنية يتجاوز 400 م²، ما يجعل قيمتها تصل إلى 32 مليون جنيه، كما تتركز فيها السفارات والمقار الدبلوماسية مثل سفارة الجزائر وقصر عائشة.
- الفئة الثالثة (65 - 75 ألف جنيه/م²) تقع بين نهر النيل شرقًا وشارع محمد مظهر غربًا، كما تمتد إلى الجانب الشمالي من الجزيرة، تشهد أسعارًا مرتفعة ولكنها أقل من الفئات السابقة بسبب البعد النسبي عن الواجهة النهرية.
- الفئة الرابعة (55 - 65 ألف جنيه/م²) تمثل مناطق ذات أسعار متوسطة تميل إلى الارتفاع، حيث يبلغ متوسط سعر الوحدة السكنية 15 مليون جنيه (بمتوسط 250 م²) تنتشر فيها المساحات الخضراء ولكنها أقل كثافة مقارنة بالفئات الأعلى.
- الفئة الخامسة (45 - 55 ألف جنيه/م²) تشكل حوالي ثلث مساحة الدراسة، خاصة في قلب القطاع الشمالي بين شارع محمد المرعشلي شمالًا وجنوبًا، وتضم وحدات بمساحات صغيرة نسبيًا (120 م²)، وتقدر قيمة الوحدة السكنية بحوالي 7 ملايين جنيه.
- الفئة السادسة (35 - 45 ألف جنيه/م²) تتمركز في وسط الجزيرة وتمتد نحو الغرب، حيث تقل المساحات الخضراء بشكل كبير، تتميز بانخفاض مساحة الوحدات السكنية أقل من 100 م² مما أدى إلى انخفاض الأسعار.
- الفئة السابعة (25 - 35 ألف جنيه/م²) تشمل مناطق محددة مثل العينة 46 - 49، حيث يبلغ متوسط السعر 30 ألف جنيه/م².
- الفئة الثامنة (15 - 25 ألف جنيه/م² - أقل الأسعار) تنتشر على جانبي كوبري 15 مايو، حيث تسجل أدنى مستويات الأسعار بسبب القرب الشديد من مسار الكوبري (3 أمتار فقط من النوافذ)، تتميز بوجود عقارات قديمة ومساحات صغيرة جدًا أقل من 100 م²، مما يؤدي إلى قيمة وحدة سكنية تتراوح بين 1.5 - 3 ملايين جنيه. رغم

انخفاض أسعارها مقارنة بالفئات الأخرى في الزمالك، إلا أنها تبقى أعلى بكثير من المناطق المجاورة مثل إمبابة والوراق وبولاق أبو العلاء، حيث لا تتجاوز مليون جنيه للوحدة السكنية.

- يؤكد هذا التحليل أن القرب من نهر النيل والمساحات الخضراء والبنية التحتية الدبلوماسية هي العوامل الأساسية في رفع أسعار العقارات داخل جزيرة الزمالك، مما يعكس الأهمية العقارية للمنطقة مقارنة بالمناطق السكنية الأخرى في القاهرة الكبرى.

■ في إطار دراسة القطاع الجنوبي لجزيرة الزمالك، والذي يتميز بانتشار الأنشطة الترفيهية والترويحية، قامت الباحثة بإجراء دراسة حالة لتحليل العائد الاقتصادي لإحدى الحدائق العامة البارزة في المنطقة، وهي حديقة الأسماك بمنطقة الجبلية. وتوفر الحديقة خدماتها الترفيهية للزوار يوميًا من الساعة التاسعة صباحًا حتى الرابعة عصرًا، وذلك مقابل رسوم دخول رمزية تبلغ 5 جنيهات للمصريين و20 جنيهًا لغير المصريين، مما يعكس طبيعة التسعير الترفيهي وتأثيره على الجدوى الاقتصادية للموقع. (صورة 7).



المصدر / الدراسة الميدانية

صورة (7) تذكرة دخول حديقة الأسماك بالجبلية عام 2025

- أظهرت نتائج الدراسة، من خلال مقابلة أحد العاملين بحديقة الأسماك، أن الحديقة تعمل طوال أيام الأسبوع باستثناء يوم الثلاثاء، الذي يُعد العطلة الرسمية. وبالاستناد

إلى سجلات بيع التذاكر، يتراوح متوسط عدد الزوار اليومي بين 170 و210 زائرًا، في حين يرتفع هذا العدد ليصل إلى أكثر من ألف زائر خلال الأعياد والمناسبات، وفقًا لبيانات العاملين بالحديقة، كما تقوم إدارة الحديقة، التابعة للهيئة البيطرية بوزارة الزراعة، بتنظيم فعاليات خاصة للمؤسسات الحكومية والهيئات المختلفة، مما يساهم في تعزيز العائد الاقتصادي للموقع، وباحتساب متوسط 200 زائر يوميًا من المصريين فقط على مدار العام، يُقدَّر العائد السنوي للحديقة بأكثر من 300 ألف جنيه. وعند تطبيق هذه المنهجية على الحدائق الأخرى التي تفرض رسوم دخول، يُمكن تقدير إجمالي العائد السنوي لهذه الحدائق بأكثر من 5 ملايين جنيه، دون احتساب الزيادات الموسمية خلال الأعياد والمناسبات.

- يتجه التطور العمراني في جزيرة الزمالك نحو خدمة القاهرة الكبرى عامة، ومنطقتها المركزية والمجتمع المحلي في الشمال بشكل خاص، مما يفرض ضرورة تطوير سياسات تخطيطية مستدامة تحافظ على الموارد البيئية وتحد من التكدس العمراني.
- بلغ عدد سكان جزيرة الزمالك 16,144 نسمة عام 2024، ويبلغ نصيب الفرد من الأراضي 168.1 م²، مع تباين واضح في توزيع المساحات بين الاستخدامات المختلفة، حيث يخصص 64.8 م² للترويح مقابل 32.2 م² للسكن و4 م² فقط للمناطق المفتوحة، مما يعكس الحاجة إلى زيادة المساحات الخضراء لتعزيز جودة الحياة.
- يشير تحليل نسبة توزيع الأراضي إلى أن كل 100 م² من الاستخدامات السكنية يقابلها 201 م² من الاستخدامات الترويحية و91 م² للشوارع والميادين، ما يعكس اهتمامًا بالمجال الترفيهي على حساب الاستخدامات السكنية والخدمية.
- أظهرت الدراسة أن النمو العمراني كان محكومًا بعوامل طبيعية مثل مخاطر الفيضان ونضج أراضي طرح النهر، حيث استقر النمط السكني في الشمال والنشاط الترفيهي في الجنوب، مما يؤكد الحاجة إلى تعزيز استراتيجيات التنمية المستدامة لمواجهة التحديات البيئية والمناخية.

- يتركز السكن في الجزء الشمالي من الجزيرة، حيث يشهد كثافة بنائية مرتفعة، وتداخلاً مع استخدامات اخرى، مع محدودية المساحات الخضراء وضيق الشوارع، مما يسبب تحديات بيئية ومعيشية تتطلب حلولاً تخطيطية متكاملة.
- كشفت الدراسة عن زيادة ملحوظة في تركيز الأنشطة الترفيهية بالجزء الجنوبي، مما أدى إلى ضغط بيئي متزايد نتيجة تجاوز القدرة الاستيعابية للمرافق، وهو ما يستدعي إعادة هيكلة توزيع الأنشطة.
- تشغل الحدائق العامة والأندية الرياضية والثقافية والسياحية نحو 48.6% من مساحة الجزيرة، مما يعزز من إمكانات الجزيرة كمركز حضري مستدام، شريطة وضع سياسات تحافظ على التوازن بين الأنشطة الاقتصادية والبيئية والاجتماعية.

■ التوصيات:

في ضوء أهمية تحقيق التنمية المستدامة في منطقة الزمالك، يتطلب الأمر تبني نهج متكامل يشمل التخطيط العمراني المتوازن، والحفاظ على البيئة، وتعزيز الاستثمارات المستدامة، ويعد الالتزام بهذه المبادئ خطوة أساسية نحو تحقيق رؤية مستقبلية تهدف إلى استدامة الموارد، وتحسين جودة الحياة لسكان المنطقة، مع الحفاظ على طابعها العمراني الفريد ومكانتها المتميزة في قلب القاهرة. وبناءً على ذلك، تسعى هذه الدراسة إلى تقديم مجموعة من التوصيات التي تسهم في تحقيق أهدافها، وتعزز من قدرة الزمالك على مواكبة متطلبات التنمية المستدامة.

أولاً: التخطيط العمراني المستدام

1. وضع استراتيجيات للحفاظ على الهوية العمرانية باعتماد سياسات تحمي النسيج العمراني التراثي للزمالك وتمنع التغيرات العشوائية في الارتفاعات أو أنماط البناء.
- ثانياً: الحفاظ على المساحات الخضراء والتنوع البيئي
2. حماية المسطحات الخضراء والحدائق العامة من الزحف العمراني، ومنع استخدامها في مشروعات غير مستدامة.
3. تطوير برامج لإعادة تأهيل الحدائق التاريخية مثل حديقة الأسماك وحديقة الجزيرة عبر تعزيز أنظمة الري المستدام وتقنيات صيانة النباتات.

4. زيادة التشجير في الشوارع والمساحات العامة للحد من التلوث الهوائي والضوضائي وتحسين المناخ المحلي للمنطقة.

5. تبني نظم الري الذكي داخل المساحات الخضراء، وتقنيات إعادة تدوير المياه الرمادية في المرافق العامة للحفاظ على الموارد المائية.

6. وضع ضوابط تمنع التعديلات على واجهة النيل بالزمالك، وتعزيز مشروعات حماية البيئة المائية من التلوث والتدهور العمراني.

ثالثاً: تطوير البنية التحتية والمواصلات المستدامة

○ تحسين البنية التحتية للمشاة وإنشاء ممرات مشاة آمنة لتقليل الاعتماد على السيارات الخاصة والحد من الازدحام.

○ توسيع نطاق ممرات الدراجات وربطها بالمناطق الرئيسية، بما يعزز ثقافة النقل الصديق للبيئة.

○ تحسين شبكات النقل العام لربط الزمالك بباقي أنحاء القاهرة عبر حافلات كهربائية أو أنظمة نقل ذكية منخفضة الانبعاثات.

○ تنفيذ سياسات للتحكم في أماكن الانتظار ومنع انتشار مواقف السيارات العشوائية التي تعرقل الحركة في الشوارع الضيقة.

○ تحسين الإشارات المرورية والتخطيط الذكي للطرق بما يقلل من الاختناقات المرورية ويعزز كفاءة الحركة داخل الزمالك.

رابعاً: تحقيق الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية

○ تطبيق معايير البناء الأخضر وتشجيع المطورين على استخدام تقنيات البناء المستدامة التي تقلل من استهلاك الطاقة والمياه.

○ وضع سياسات تنظيمية تمنع المضاربات العقارية غير المستدامة، والتي تؤدي إلى ارتفاع غير مبرر في أسعار الوحدات السكنية.

○ تطوير قطاع السياحة في الزمالك بأسلوب يراعي الاستدامة البيئية والثقافية، مثل تشجيع السياحة البيئية والثقافة التراثية.

- دعم المشروعات الثقافية والفنية التي تحافظ على الهوية التاريخية للمنطقة، وتعزز الاقتصاد المحلي دون الإضرار بالبيئة السكنية.
- تحسين توزيع الخدمات الصحية والتعليمية بشكل متوازن بين المناطق الشمالية والجنوبية، بما يعزز جودة الحياة للسكان.
- تطوير بنية تحتية رقمية حديثة لدعم التحول الذكي في الخدمات الحكومية، مما يسهم في تحسين إدارة الموارد المحلية.

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: المصادر

- وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني .مشروع الارتقاء بالبيئة العمرانية والحفاظ على الطابع المعماري لإقليم القاهرة الكبرى - منطقة الزمالك. 1999 .
- الإدارة العامة للكباري، مديرية الطرق، محافظة القاهرة .بيانات غير منشورة. 2024 .
- وزارة التعمير .إقليم القاهرة الكبرى - تخطيط التنمية العمرانية حتى عام 2000 .التخطيط الهيكلي .
- الجهاز القومي للتنسيق الحضاري .أسس ومعايير التنسيق الحضاري والمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء - الدليل الإرشادي. 2024 .
- حي غرب القاهرة .بيانات غير منشورة. 2024 .

ثانياً : المراجع العربية

1. الجلال، أحمد .البيئة وجغرافية الترويح وأوقات الفراغ .الطبعة الأولى، عالم الكتب، القاهرة، 1998 .
2. الزالمى، أحمد السيد .المناطق الخضراء في القاهرة الكبرى .الجمعية الجغرافية المصرية، العدد التاسع، 2005 .
3. سمير، أحمد الطاهر .الترويح والسياحة البيئية في محافظة المنوفية: الإمكانيات ومقومات التنمية، دراسة جغرافية .رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة المنوفية، 2005 .
4. يونس، أحمد إبراهيم .الجزر النيلية بمحافظة المنيا: دراسة في جغرافية البيئة .رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة المنيا، 2007 .
5. البرى، أمل السيد .العلاقات المكانية بين القاهرة والجيزة .رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة، 1998 .
6. الحشاش، أمل سعد زغول مسعد .التقويم الجغرافي للاستخدامات الترويحية والسياحية بجزيرة الزمالك - محافظة القاهرة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد .رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة المنوفية، 2013 .
7. لافري، باتريك .جغرافية الترويح .ترجمة محبات الشرايى، دار الفكر العربي، 1987 .
8. عبد السلام، تهاني .أسس الترويح والتربية الترويحية .دار المعارف، القاهرة، 1993 .
9. حمدان، جمال .شخصية مصر: دراسة في عبقرية المكان .الجزء الأول، عالم الكتب، القاهرة، 1980 .
10. صالح، داليا محمد محمد .جزيرة الزمالك - دراسة في جغرافية العمران .رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة، 2003 .

11. محمد، سعاد هانم .جغرافية الجزر النيلية في ج.ع.م .رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، جامعة عين شمس، 1969.
12. الحسيني، سعيد محمد .الاستخدامات الحضرية لضفتي نهر النيل بين شبرا الخيمة وحلوان .رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، جامعة المنوفية، 2004.
13. عياد، سلامة صالح .النطاقات النهرية الحضرية - دراسة حالة: العمران حول نهر النيل في مدينتي القاهرة والجيزة .رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2008.
14. فياض، سمير .المنهج العلمي في البحث الجغرافي .منشورات وزارة الثقافة والإرشاد القومي، دمشق، 1983.
15. كريم، سيد .القاهرة عمرها 50 ألف سنة .الهيئة المصرية العامة للكتاب، 1999.
16. بشارة، عابدة نسيم .جغرافية السياحة والترفيه كاتجاه معاصر في الدراسة الجغرافية .المجلة الجغرافية العربية، العدد الثالث، 1981.
17. حزين، عبد الفتاح إمام .بولاق والزمالك: دراسة لبعض جوانب التركيب العمراني والاقتصادي والاجتماعي بالقسمين .سلسلة الدراسات الخاصة، معهد البحوث والدراسات المصرية، القاهرة، 1996.
18. عبد الحميد، عبد القادر عبد العزيز .استخدام الأرض في الجزر النيلية بمنطقة القاهرة .رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة، 1973.
19. محمد، علاء السيد .التقييم الإيكولوجي - الحضري لتغيرات مجرى نهر النيل بالمنطقة المركزية لمدينة القاهرة .مجلة كلية البنات للآداب والعلوم والتربية، جامعة عين شمس، العدد 19، الجزء السابع، 2018.
20. دندراوي، علي عباس .صناعة السياحة من منظور اجتماعي .المكتب العلمي للكمبيوتر والنشر والتوزيع، الإسكندرية، 1995.
21. مكاي، علي محمد .البيئة والصحة - دراسة في علم الاجتماع الطبي .دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1995.
22. مصلحي، فتحي محمد .مناهج البحث الجغرافي .الطبعة الثانية، مطبعة النعماني الحديثة، 2001.
23. مصلحي، فتحي محمد .تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى - الجزء الثاني .القاهرة، 2000.
24. الألفندي، ليلي حسن .جغرافية السياحة في إقليم القاهرة الكبرى .رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، جامعة عين شمس، 1983.
25. جمعة، ماجدة محمد .جغرافية مصر السياحية .مطبعة التوحيد الحديثة، القاهرة، 2000.
26. السرسى، مجدي عبد الحميد .النقل النهري في الوجه البحري .المجلة الجغرافية العربية، العدد الثلاثون، 1997.

27. سويدان، محمد عبد القادر .نهر النيل كفراغ عمراني في تشكيل مدينة القاهرة .رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، 1997 .
28. الحماد، محمد عبد الله .المدن المائية وأثر النهر في التنمية الحضرية وتطوير الواجهات المائية للمدن . مؤتمر النيل في عيون مصر، المؤتمر الخامس، 10-14 ديسمبر 1994، مركز الدراسات والبحوث البيئية، جامعة أسيوط، الجزء الأول، 1994 .
29. الحشاش، مصطفى توفيق بيومي .الاستخدام السياحي لنهر النيل في منطقة القاهرة الكبرى - دراسة في جغرافية السياحة .رسالة ماجستير غير منشورة، قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة المنوفية، 2000 .

ثالثا : المراجع الأجنبية

- Bolund, P., & Hunhammar, S. (1999). Ecosystem services in urban areas. *Ecological Economics*, 29(2), 293–301. [http://dx.doi.org/10.1016/S0921-8009\(99\)00013-0](http://dx.doi.org/10.1016/S0921-8009(99)00013-0)
- Che, S. Q. (2001). Study on the Green Corridors in Urbanized Areas. *Urban Ecological Study*, 25, 44-48.
- Eden, S., & Tunstall, S. (2006). Ecological versus social restoration? *Environment and Planning C: Government and Policy*, 24, 661–680. <http://dx.doi.org/10.1068/c0608j>
- Everard, M., & Moggridge, H. L. (2012). Rediscovering the value of urban rivers. *Urban Ecosystems*, 15(2), 293–314. <http://dx.doi.org/10.1007/s11252-011-0174-7>
- Freeman, R. E., & Ray, R. O. (2001). Landscape ecology practice by small-scale river conservation groups. *Landscape and Urban Planning*, 56, 171-184.
- Fu, B. J., Chen, L. D., & Ma, K. M. (2001). *Principles and Applications of Landscape Ecology*. Beijing: Science Press.
- Gobster, P. H., & Westphal, L. M. (2004). The human dimensions of urban greenways. *Landscape and Urban Planning*, 68, 147-165.
- Zhao, H., Liu, Y., & Li, J. (2015). Ecological Restoration of Urban River. *Northwest Hydropower*, 1, 12-15.

Abstract

This study analyzes the state of sustainable development in Zamalek Island, focusing on the role of recreational areas and green spaces in achieving a balanced environmental and urban sustainability. The research examines the challenges associated with the exploitation of natural resources and the increasing pressure on services and recreational activities, emphasizing the need for a sustainable balance that preserves recreational heritage while ensuring equitable distribution of urban benefits.

The study adopts an analytical methodology that integrates field surveys with Geographic Information Systems (GIS) to investigate the spatial patterns of land use. The findings indicate that recreational activities and public services are concentrated in the southern part of the island, while residential use predominates in the northern sector, reflecting a planning gap that necessitates further analysis. Consequently, a detailed study of the northern sector was conducted to assess the adequacy of services provided to residents and explore the possibility of redistributing recreational activities to achieve functional integration that supports urban sustainability. Additionally, the study examined the southern sector, focusing on evaluating the economic impact of public parks as a model for assessing the influence of recreational activities on the urban fabric.

The results reveal that Zamalek faces challenges related to unplanned urban expansion, a shortage of green spaces, and traffic congestion, all of which may affect the quality of life in the area. The field study also found that residential unit values reach approximately 30 million EGP in prime locations along the eastern side of the northern sector, where gardens and green spaces are concentrated. This underscores the positive impact of environmental factors on enhancing property values in the region.

The study concludes with the necessity of adopting regulatory policies that balance economic development with the preservation of the island's urban and environmental identity. It offers a set of recommendations to promote sustainable development by improving urban planning, enhancing infrastructure, fostering environmental investments, and preserving Zamalek's distinctive urban character in alignment with future visions for urban development in Cairo.

Keywords: Sustainable Development, Recreational Services, Green Spaces, Zamalek Island