

# تقييم مدينة القاهرة الجديدة في ضوء مبدأ التنمية العمرانية المستدامة

رسالة مقدمة من الطالبة

دينا نبيل إبراهيم رمضان

بكالوريوس (عمارة) – المعهد العالي للهندسة – أكاديمية الشروق – ٢٠١٠

لاستكمال متطلبات الحصول علي درجة الماجستير  
في العلوم البيئية

قسم العلوم الهندسية البيئية  
معهد الدراسات والبحوث البيئية  
جامعة عين شمس

صفحة الموافقة على الرسالة

## تقييم مدينة القاهرة الجديدة في ضوء مبدأ التنمية العمرانية المستدامة

رسالة مقدمة من الطالبة

دينا نبيل إبراهيم رمضان

بكالوريوس (عمارة) – المعهد العالي للهندسة – أكاديمية الشروق – ٢٠١٠

لاستكمال متطلبات الحصول علي درجة الماجستير

في العلوم البيئية

قسم العلوم الهندسية البيئية

وقد تمت مناقشة الرسالة والموافقة عليها:

اللجنة:

التوقيع

١ - د.١/ هشام محمود عارف

أستاذ العمارة – كلية الهندسة

جامعة الفيوم

٢ - د.١/ أمال عبد الحميد محمد

أستاذ علم الاجتماع – كلية البنات

جامعة عين شمس

٣ - د.١/ ماجدة إكرام عبيد

أستاذ العمارة البيئية بقسم العلوم الهندسية البيئية – معهد الدراسات والبحوث البيئية

جامعة عين شمس

٤ - د.١/ مديحة محمد السفطى

أستاذ علم الاجتماع – الجامعة الأمريكية بالقاهرة

٢٠١٨

# تقييم مدينة القاهرة الجديدة في ضوء مبدأ التنمية العمرانية المستدامة

رسالة مقدمة من الطالبة

دينا نبيل إبراهيم رمضان

بكالوريوس (عمارة) – المعهد العالي للهندسة – أكاديمية الشروق – ٢٠١٠

لاستكمال متطلبات الحصول علي درجة الماجستير

في العلوم البيئية

قسم العلوم الهندسية البيئية

تحت إشراف :-

١ - د.أ/ماجدة إكرام عبيد

أستاذ العمارة البيئية ورئيس قسم العلوم الهندسية البيئية – معهد الدراسات والبحوث البيئية  
جامعة عين شمس

٢ - د.أ/مديحة محمد السفطى

أستاذ علم الاجتماع – الجامعة الأمريكية بالقاهرة

ختم الإجازة :

أجيزت الرسالة بتاريخ / ٢٠١٨/

موافقة مجلس المعهد / ٢٠١٨/ موافقة مجلس الجامعة /

/ ٢٠١٨/

٢٠١٨

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا

إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ

أَيُّهُ ٣٢ سُورَةُ الْبَقَرَةِ

# إهداء

إلي أمي وأبي الغاليين وأصحاب الفضل بعد  
الله، إلي من منحوني الدعم والسند والحب  
والحنان، إلي رموز العطاء والأمان الذي لا يبدل  
له في حياتي.

إلي أخي وزوجي وابنتي حفظكم الله وبارك فيكم  
ودمتم لي دائماً.

# شكر وتقدير

أُتوجه بالشكر والثناء إلى الله تعالى الذي هداني وأرشدني  
لإعداد هذا البحث.

كما أُتوجه بالشكر والتقدير والتبجيل لأستاذتي ومعلمتي الغالية  
الدكتورة / ماجدة إكرام عبيد والتي تشرفت بإشرافها علي هذه الرسالة  
وقد كانت نعم السند والعون بعد الله. وأقول لك شكرا من أعماق قلبي  
علي عطائك الدائم، تلوح في سماءنا دوما نجوم براقّة، لا يخفت بريقها  
عنا لحظة واحدة، نترقب إضاءتها بقلوب والهة، ونسعد بلمعانها في  
سمائنا كل ساعة، فاستحقت وبكل فخر أن يرفع اسمها في عليانا.

وأقدم بالشكر والتقدير إلى الدكتورة / مديحه السفطي لمجهودها في  
الإشراف علي الرسالة. وأخيرا أتقدم بالشكر لكل من ساهم في إخراج  
هذه الرسالة بهذا الشكل وأسأل الله عز وجل أن أكون قد وفقت في  
تناول هذه الرسالة.

الباحثة

## المستخلص

لقد أستحوذ موضوع التنمية المستدامة علي اهتمام العالم على صعيد الساحة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية العالمية،حيث أصبحت الاستدامة فكراً عالمياً انتشر في معظم دول العالم النامي والصناعي .

ومن هنا جاء هدف الرسالة وهو وضع معايير لتحقيق الاستدامة بمنطقة الدراسة شارع التسعين وإمكانية تطبيق تلك المعايير علي باقي المدن الجديدة

وجاء اختيار مدينة القاهرة الجديدة كدراسة حالة لأنها تعتبر بانورما تطل علي قاهرة المعز حيث تعتبر من أكبر المدن الجديدة حجماً و الهدف من إنشائها هو الحد من الزيادة السكانية في القاهرة الكبرى عن طريق توفير نقاط جاذبية للتنمية.

وقد نجحت المدينة بالفعل في جذب عدد كبير من السكان لذلك كانت المدينة من أنسب. المدن التي يمكن تطبيق معايير الاستدامة عليها

وجاء ذلك من خلال استعراض مفاهيم الاستدامة ومؤشراتها ونظم تقييم الاستدامة المحلية والعالمية ، ثم عمل المسح الميداني لمنطقة الدراسة(شارع التسعين )مبينا النسيج العمراني واستعمالات المباني و ارتفاعاتها والطرق وتصنيفاتها،

وصولاً إلي مجموعة من النتائج أهمها؛ أن أخذ معايير الاستدامة وتطبيقها عند تخطيط المدن الجديدة يؤثر بشكل ايجابي علي نجاح المدينة و توفير الموارد و تحقيق رفاهية للمستخدمين.

## ملخص الدراسة

### سبب اختيار موضوع البحث:

اتجاه دول العالم لتعميم مفهوم الاستدامة بسبب ندرة الموارد و ارتفاع نسب التلوث ، و تفاقم مشكلة الاسكان بمصر و عدم تحقيق المدن الجديدة الطاقة الاستيعابية المحددة لها طبقا للمخططات.

فكان هناك رؤية من الباحث لدمج الاستدامة مع تخطيط المدن الجديدة حتي تكون عامل جذب مؤثر و نصل لتحقيق مفاهيم الاستدامة الدولية.

كما أن منطقة الدراسة من أكثر المدن الجديدة نجاحاً في الفترة الحالية، لذلك كانت المدينة من أنسب المدن التي يمكن تطبيق معايير الاستدامة عليها.

كما أن للحكومة توجهات كبيرة بخصوص تطوير تلك المنطقة لتوفير بيئة سكنية صحية.

### إشكالية البحث:

١-ظهرت المشكلة البحثية بسبب عدم وجود منهجية واضحة و تخطيط منظم عند تخطيط المدن الجديدة.

٢-افتقاد المدن الجديدة لمفهوم الاستدامة والمشاركة المجتمعية.

### اهداف البحث:

١-إلقاء الضوء علي معايير الاستدامة في التنمية العمرانية .

٢-توفير بيئة عمرانية صحية آمنة توفر حدا مقبولا من العناصر الجمالية والتوافق المجتمعي بالاستخدام الواعي لمفردات البيئة المحلية المتاحة.



٣- الاستفادة من التجارب العالمية والاقليمية والمحلية في تطبيق معايير الاستدامة في المدن الجديدة.

٤- تقييم التجارب المصرية الناجحة في هذا المجال.

٥- مراجعة الاشتراطات العمرانية للاستدامة ومدي تطبيقها في منطقة الدراسة.

### **منهجية البحث:**

المنهج الاستقرائي و يعرف الاستقراء على أنه عملية ملاحظة الظواهر وتجميع البيانات عنها للتوصل الى مبادئ عامة وعلاقات كلية.

والمنهج الاستقرائي ينقل الباحث من الجزء الى الكل أو من الخاص الى العام حيث يبدأ بالتعرف على الجزئيات ويقوم بتعميم على الكل.

والمنهج الوصفي التحليلي وهو أسلوب من أساليب التحليل المرتكز على معلومات كافية ودقيقة عن ظاهرة أو موضوع محدد و يعتمد على جمع البيانات " ميدانيا " بوسائل متعددة.

### **وستتم الدراسة علي شقين:**

**الشق النظري:** تجميع الدراسات السابقة وكل ما كتب عن من رسائل علمية و كتب و مجالات في هذا الموضوع.

**الشق التطبيقي العملي:** إعداد استمارة استبيان معمارية اجتماعية وتحليلها من خلال استخدام برنامج Excel ورفع ميداني لمنطقة الدراسة و تحليلها من خلال الخرائط التي تم إعدادها باستخدام برنامج Gis وصولا إلي المعدلات والبيانات والنسب الخاصة بكل نشاط.

## فهرس المحتويات

الموضوعات	رقم الصفحة
المستخلص	
ملخص الدراسة	
مقدمه البحث	
هيكل البحث	
الباب الاول: التنمية العمرانية - رؤية عامة	
مقدمة	١
الفصل الأول: التنمية العمرانية	٢
١-١ المفاهيم العامة للتنمية	٢
٢-١ مفهوم التنمية العمرانية	٣
٣-١ الاستراتيجيات المختلفة للتنمية العمرانية في مصر	٦
٤-١ أهداف التنمية العمرانية في مصر كمدخل للعمران	٧
٥-١ مشاكل التنمية العمرانية في مصر	٨
٦-١ آليات التنمية العمرانية	١٠
٧-١ معوقات وتحديات التنمية العمرانية	١٢
٨-١ مراحل التخطيط العمراني	١٤

الموضوعات	رقم الصفحة
<b>الفصل الثاني: تقييم الأثر البيئي</b>	<b>١٦</b>
١-٢ تقييم الأثر البيئي لمشروعات التنمية العمرانية	١٦
٢-٢ دراسة التأثيرات البيئية للتنمية العمرانية	١٨
٣-٢ وصف التنمية العمرانية المقترحة	١٩
٤-٢ التأثيرات القوية لعمليات التنمية العمرانية	٢١
<b>الفصل الثالث: خلفية عن المدن الجديدة</b>	<b>٢٦</b>
١-٣ تعريف المدن الجديدة	٢٦
٢-٣ تصنيف المدن المخططة	٢٨
٣-٣ فكرة إنشاء المدن الجديدة في مصر	٣٠
٤-٣ المشاكل التي تواجه تنمية المدن الجديدة	٣٤
<b>الباب الثاني: التنمية المستدامة</b>	
<b>مقدمة</b>	<b>٣٧</b>
<b>الفصل الاول: مفاهيم الاستدامة.</b>	<b>٣٧</b>
١-١ المفاهيم المختلفة للتنمية المستدامة	٣٧
٢-١ مستويات الاستدامة.	٤٣
٣-١ أبعاد التنمية المستدامة	٤٣
٤-١ مؤشرات التنمية المستدامة لرفع جودة الحياة	٤٦
٥-١ المبادئ الإرشادية لتنفيذ أهداف التنمية المستدامة ٢٠٣٠	٤٨

٥٧	٦-١ استدامة العمران
٥٨	٧-١ إستراتيجيات استدامة العمران
٥٩	٨-١ المدن أو المجتمعات المستدامة
٥٩	٩-١ معايير التخطيط المستدام
٦٥	<b>الفصل الثاني: أنظمة تقييم الاستدامة</b>
٦٥	١-٢ أنظمة تقييم الاستدامة
٦٥	٢-٢ نظام الهرم الأخضر GPRS
٦٧	٣-٢ نظام الليد LEED
٦٩	٤-٢ نظام بيريام BREEAM
٧٠	٥-٢ المدن المستدامة
٧٠	٦-٢ أمثلة علي مدن مستدامة
	<b>الباب الثالث: تأثير العمران علي المجتمع</b>
٨١	<b>مقدمة</b>
٨١	<b>الفصل الاول: الإنسان والبيئة العمرانية</b>
٨١	١-١ ايكولوجية العمران
٨٢	٢-١ المجتمع والبيئة العمرانية
٨٢	٣-١ القيمة العمرانية
٨٣	٤-١ التخطيط الإجتماعي
٨٤	<b>الفصل الثاني: البيئة المبنية والسلوك الإنساني</b>
٨٤	١-٢ تأثير العمران على السلوك الإنساني

٨٦	٢-٢ متطلبات واحتياجات الإنسان كأحد عناصر المجتمع
٨٧	٢-٣ السلوك الإنساني
٨٨	٢-٤ مفاهيم المشاركة المجتمعية
٩٠	٢-٥ أهداف المشاركة الشعبية
٩٢	٢-٦ مدارس المشاركة الشعبية
٩٤	٢-٧ أطراف عملية المشاركة
٩٥	٢-٨ مراحل المشاركة الشعبية
٩٧	٢-٩ التأثير المتبادل بين العمران والانسان
	الباب الرابع: الدراسة الميدانية
١٠٠	مقدمة
١٠٠	الفصل الاول: القاهرة الجديدة-دراسة حالة
١٠٠	١-١ سبب اختيار منطقة الدراسة
١٠١	١-٢ توصيف موقع المدينة
١٠٢	١-٣ وصف المخطط العام للمدينة
١٠٣	١-٤ مراحل التنفيذ
١١٤	١-٥ الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة (النسيج العمراني - الاستعمالات-الارتفاعات-خط السماء-الخدمات-شبكة الطرق)
١٢٣	١-٦ معايير الإستدامة عند تخطيط المدن الجديدة
١٣٠	الفصل الثاني: دراسة الحالة
١٣٠	٢-١ تقييم أستدامة الاستيطان

١٣١	٢-٢ تحليل النتائج
١٤٤	٣-٢ استمارة التقييم التي سيتم تقييم حالة الدراسة علي أساسها
١٤٦	٤-٢ رؤية تحليلية من وجهة نظر الباحث لتطوير منطقة الدراسة- كمدخل للتنمية المستدامة
	الفصل الثالث: النتائج والتوصيات
١٥٤	النتائج
١٥٧	التوصيات
١٥٩	الملحقات
١٦٤	المراجع باللغة العربية والانجليزية

## قائمة الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	رقم الصفحة
١	العلاقة بين التنمية الإجتماعية والإقتصادية والعمرانية	٤
٢	اهداف التنمية العمرانية	٥
٣	خريطة لجمهورية مصر العربية موقع عليها موقع القاهرة الجديدة	٧
٤	عشوائية المباني	٨
٥	مشكلة الازدحام والمرور	٩
٦	تكامل مستويات التخطيط	١٤
٧	خريطة توضح المخطط التفصيلي لمدينة العاشر من رمضان	٢٨
٨	خريطة توضح المخطط التفصيلي لمدينة السادات	٢٩
٩	خريطة توضح المخطط التفصيلي لمدينة ١٥ مايو	٢٩
١٠	مفاهيم التنمية والتنمية المستدامة والاستدامة	٣٨
١١	نموذج ماسلو	٤١
١٢	أبعاد التنمية المستدامة	٤٤
١٣	الابعاد البيئية	٤٤
١٤	الابعاد الإجتماعية	٤٥
١٥	الأبعاد الإقتصادية والتكنولوجية	٤٥
١٦	مؤشرات التنمية لرفع كفاءة الحياة	٤٦
١٧	مدينة مصدر كنموذج للاستدامة العمرانية	٥٧
١٨	عناصر تكوين عمران المدينة	٥٨