

سياسات تخصيص و ادارة الاراضى و تأثيرها على استدامة المدن الجديدة

اعداد

مهندس/ وليد عباس عبد القوى

رسالة مقدمة الى كلية الهندسة – جامعة القاهرة
كجزء من متطلبات الحصول على درجة دكتوراة الفلسفة
فى
الهندسة المهارية

تحت اشراف

أ.د.م/ انجى محمد البرملجى

استاذ مساعد بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة – جامعة القاهرة

أ.د/ايمن حسان احمد

استاذ بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة – جامعة القاهرة

كلية الهندسة – جامعة القاهرة
الجيزة – جمهورية مصر العربية

٢٠١٨



وليد عباس عبد القوى عثمان

١٩٧٨/٧/٣١

... مصرى

٢٠١٢ / ٣ / ١

٢٠١٨

الهندسة المعمارية

دكتوراة الفلسفة

/ أيمن حسان احمد محمود (المشرف الرئيسي)

أ.م.د/ أنجي محمد البرملجي (المشرف)

أ.د/ أيمن حسان احمد محمود (المشرف الرئيسي)

أ.م.د / أنجي محمد البرملجي (المشرف)

أ.د / أحمد محمد سعيد شليبي (المتحن الداخلي)

أ.د / ايهاب محمود عقبة (استاذ بكلية الهندسة جامعة الفيوم) (المتحن الخارجي)

مهــــــــــــدس:

تاريخ الميلاد:

الجنسية:

تاريخ التسجيل:

تاريخ المنح:

القــــــــــــسم:

الدرجــــــــــــة:

المشرفون : أ.د.

المتحنون :

عنوان الرسالة :

سياسات تخصيص وإدارة الأراضي وتأثيرها على استدامة المدن الجديدة

الكلمات الدالة : -

الاسكان الاجتماعي - الدخل المنخفض - التنمية المستدامة- مفهوم تغيير استخدام الأراضي- ادارة الارض

ملخص البحث :

توضح الرسالة الإطار النظري لمفاهيم استدامة الأراضي وتطورها ومفاهيم حوكمة الأراضي بالشكل الأمثل وسياسات التعامل معها وكيفية حماية أراضي الدولة

والدروس المستفادة من دراسة التجارب العالمية لاستغلال الأراضي وكذلك سياسات الأراضي في مصر ما بين دراسة تطور الكتلة العمرانية في القاهرة الكبرى ومعدلات النمو السكانية و نسب الأراضي المستقطعة علي الأراضي الزراعية واستغلال الأراضي الصحراوية .

بعد استخلاص المعارف والمعلومات النظرية كذلك التشريعات القانونية المتاحة وتحليل التجارب الدولية لاستدامة الاراضى والحوكمة.

و توصلت الرسالة الي منهج عام لاستنتاج المؤشرات و المعايير لتقييم حوكمة و استدامة الأراضي و تم تطبيقه علي الحالة المصرية وصولا لمجموعة من ٧ محاور مقسمة لمجموعة من المؤشرات ذات أبعاد محددة و تطبيقها علي قطاع غرب القاهرة حيث تم استنتاج نقاط الخلل الموجودة في هيكل حوكمة القطاع و تضمين البحث توصيات نهائية تضمن تنمية الأراضي و تحقيق الإستدامة من خلال تطوير سياسات التخصيص و إدارة الأراضي و الإستغلال الأمثل للأراضي نسبة إلي عدد السكان المتوقع.

شكر وتقدير

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير للدكتور /مستطفي كمال مديولي .. وزير الاسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية

لاهتمامه وتوجيهاته التي أثرت في حياتي العملية والعلمية

شكر وتقدير

اتقدم بالشكر والتقدير للاستاذ دكتور / انجي البرملجي بقسم العمارة كلية الهندسة -جامعة القاهرة والمشرفه علي رساله لما بذلته من جهد في مراحل البحث المختلفه ومساعدتي في اجتياز العقبات التي واجهتني لخروج الرساله في صورتها النهائيه .

كما اتقدم بالشكر والتقدير للساده المهندسين والدكاتره رؤسائي وزملائي بوزاره الاسكان وهيئه المجتمعات العمرانيه الجديدهواخص منهم :

د.م / عاصم الجزار ..نائب وزير الاسكان ورئيس هيئه المجتمعات العمرانيه الجديده

م/رجاء فؤاد نائب رئيس هيئه المجتمعات العمرانيه الجديده للتخطيط والمشروعات

م/ عبد المطالب عماره .. نائب رئيس هيئه المجتمعات العمرانيه الجديده للتنميه و التطوير

م/هبه سيف.. معاون نائب رئيس الهيئه للتخطيط و المشروعات

م/اماني السيد مدير اداره التخطيط والمتابعه لمدينه القاهره الجديده

م/هاني مصباح مدير اداره المكتب الفني

احمد صادق .. اداره المشروعات جهاز القاهره الجديده

م/احمد سمير ..مدير وحده gis بقطاع التخطيط والمشروعات

م/ امل مرسي مدير اداره التخطيط والمتابعه لمدينه الشيخ زايد

م/عبد القادر سعد عبدالقادر اداره التخطيط بالمكتب الفني

م/ الهام عبد الفتاح مدير تجميل المدن بقطاع التخطيط والمشروعات

د/ باسم فاضل ..رئيس الاداره المركزيه لتجميل المدن بقطاع التنميه وتطوير المدن

م/ خالد سرور .. نائب رئيس مدينه اكتوبر

م/ياسر جلال معاون مدينه الشيخ زايد

كما اتقدم بشكر خاص للساده

م/ بهاء عبد السلام ..مدير اداره التخطيط بقطاع التخطيط والمشروعات

م/هشام الشيمي.. مدير اداره الاستثمار بالمكتب الفني

ا/ مصطفى عادل .. مدير مكتب معاون الوزير

ا/ربيع .. اداره المتابعه قطاع التخطيط والمشروعات

م/ اسلام حسين.. اداره التخطيط بالمكتب الفني

لما قدموه لى من مسانده في اخراج الرساله و اظهارها وانهاء البحث علي اكمل وجه

كما اتقدم بالشكر لكل من:

الطالب/ اسامه محمد العيسوي ..كلية التخطيط الاقليمي والعمراني

المهندس احمد هشام ..

لما قدموه لي من مسانده في اظهار الرساله علي اكمل وجه

واخيرا اتوجه بالشكر لجميع الزملاء بقطاع التخطيط والمشروعات بهيئه المجتمعات العمرانيه الجديده

م/ مها فتحي م/داليا عاطف م/هشام شوقي م/ عاطف محمد م/ سماح الفيومي م/محمود حسين

م/زهراء محمد م/ احمد جمال م/ صفا محي الدين م/محمود عواد

إهداء

- الى امى الغالية مثال الحب والعطاء
- الى ابى الغالى مثلى الاعلى فى العمل والاجتهاد
- الى روح ابى الثانى (والد زوجتى ممدوح صلاح الدين الشريف) ومثلى الاعلى فى العلم المثابرة
- الى زوجتى الغالية التى دوما ما سندتنى ووقفت بجوارى فى كل خطوات حياتى .. جزاها الله خيرا
- الى ابنائى الاعزاء (اروى - عبدالرحمن - اسامه) واخواتى الاعزاء وابناء اخواتى وجميع عائلتى واخص بالشكر والدة زوجتى عرفانا وتقديرا .

فهرس المحتويات

المقدمة وتحديد الاشكالية	أ
١ - المقدمة:	أ
٢-١ إشكالية البحث:	ب
٢. اهداف البحث	ث
٣. فرضية البحث	ث
٤. تساؤلات البحث	ث
٥. منهجية البحث وهيكله	ج
الفصل الاول الإطار النظري.....	٢ -
١- مفاهيم أساسية :	٢ -
١-١ مفاهيم الحوكمة وإدارة الاراضى:	٢ -
١-١-١ حوكمة الأراضى (Land Governance)	٢ -
١-١-٢ الحوكمة العمرانية للأراضي (Urban Governance):	٤ -
١-١-٣ الممثلين المهتمين بالأراضي :	٤ -
١-١-٤ إدارة الأراضى (Land Management) :	٥ -
١-١-٥ المبادئ التوجيهية لإدارة الأراضى (Land Administration system):	٦ -
١-١-٦ الترتيبات المؤسسية (Institutional arrangements):	١٠ -
١-١-٧ ضمان الملكية وضمان الحيابة:	١٠ -
١-١-٨ تجميع الأراضى وإعادة التوطين:	١١ -
١-١-٩ حيازة الأراضى:	١١ -
١-١-١٠ الإطار المكاني (THE SPATIAL FRAMEWORK):	١٢ -
١-١-١١ الفساد فى إدارة الاراضى:	١٤ -
١-١-١٢ نموذج إدارة الأراضى (THE LAND MANAGEMENT PARADIGM):	١٤ -
١-١-١٣ نظم تسجيل الأراضى حول العالم (Land Registration System around the world)	١٥ -
١-١-١٤ نظم تسجيل الأراضى :	١٨ -

- ٢-١ مفاهيم التنمية والاستدامة وتخطيط المدن: - ١٨ -
- ١-٢-١ التنمية المستدامة: - ١٨ -
- ٢-٢-١ أهداف التنمية المستدامة: - ١٩ -
- ٣-٢-١ مفهوم المجتمعات المستدامة: - ٢٠ -
- ٤-٢-١ عناصر المجتمعات المستدامة: - ٢٠ -
- ٥-٢-١ التخطيط المستدام للمدن: - ٢١ -
- ٦-٢-١ التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي الحضرية: - ٢٢ -
- ٧-٢-١ أهداف تخطيط استخدامات الأرض فهي متعددة، ومن أبرزها: - ٢٣ -
- ٨-٢-١ عملية تحويل الأراضي من استعمال الي اخر (land use transformation): - ٢٤ -
- ٩-٢-١ الاراضي كمورد طبيعي (land as a resource): - ٢٤ -
- ١٠-٢-١ اهم مبادئ تخطيط استخدام الأرض الأساسية وهي: - ٢٤ -
- ١١-٢-١ الكثافة الحضرية والاستدامة: - ٢٥ -
- ١٢-٢-١ الامتداد العمراني: - ٢٥ -
- ١٣-٢-١ عملية إعادة تعديل الأراضي: (Land Readjustment) - ٢٥ -
- ١٤-٢-١ مؤشرات تقييم جودة الحياة: - ٢٥ -
- ٢- استراتيجيات التنمية وتوجهات الدولة: - ٢٩ -
- ١-٢ المحور الاول فيما يتعلق بالمناطق القائمة : - ٣٠ -
- ٢-٢ المحور الثاني فيما يتعلق بالمدن الجديدة : - ٣١ -
- ٣-٢ المحور الثالث فيما يتعلق بالإمتدادات الجديدة خارج الوادي : - ٣٢ -
- ٣- القوانين وسياسات التعامل: - ٣٣ -**
- ١-٣ سياسات التعامل: - ٣٣ -
- ١-٣-١ سياسات الاراضي (land Policy): - ٣٣ -
- ٢-٣-١ تخطيط المدن الجديدة : - ٣٧ -
- ٣-٣-١ عملية صنع القرار في المدن الجديدة : - ٣٩ -
- ٤-٣-١ الاطراف الأخرى الرسمية المؤثرة في صنع القرار : - ٤٠ -
- ٥-٣-١ جماعات المصالح في المدن الجديدة : - ٤١ -
- ٢-٣ القوانين: - ٤٦ -
- ١-٢-٣ الإطار القانوني: - ٤٦ -

٢-٣-٢ استعراض القوانين المنظمة لإدارة الأراضي في مصر: - ٤٦ -

٢-٢ القوانين المستحدثه لعام ٢٠١٧. - ٥١ -

٤ - الكيانات المتحكمة في تخطيط وإدارة أراضي الدولة..... - ٦٥ -

٤-١ المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة : - ٦٥ -

٤-٢ المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية: - ٦٦ -

٤-٣ الهيئة العامة للتخطيط العمراني: - ٦٧ -

الخلاصه: - ٧٦ -

REFERENCE - ٨٠ -

الفصل الثاني (التجارب العالمية)..... - ٨٥ -

المقدمة : - ٨٥ -

- اسس ومعايير اختيار التجارب - ٨٦ -

٢-١-١ تجربة المانيا: - ٨٨ -

٢-١-٢ تجربة اليابان: - ٩٠ -

٢-١-٣ تجربة غانا: - ٩٢ -

٢-١-٤ تجربة نيبال: - ٩٥ -

٢-١-٥ تجربة تشيلي: - ٩٨ -

٢-١-٥ تجربة مدينة برشلونة.أسبانيا: - ١٠٠ -

٢-١-٦ تجربة دولة سنغافورة: - ١٠١ -

٢-١-٧ تجربة مدينة دبي الامارات العربيه المتحده: - ١٠٢ -

٢-١-٨ تجربة مدينة الرياض. السعوديه: - ١٠٣ -

٢-١-٩ تجربة مدينة شيكاغو. الولايات المتحده الامريكه: - ١٠٤ -

٢-١-١٠ تجربة مدينة بيرمنجهام. انجلترا: - ١٠٥ -

٢-٢ المقارنه بين التجارب..... - ١٠٧ -

٢-٣ الخلاصه..... - ١٠٩ -

REFERENCES - ١١١ -

الفصل الثالث(الاطار العملي لسياسات الأراضي في مصر) - ١١٤ -

المقدمة :	١١٤ -
١-تطور الامتداد العمراني في مصر:	١١٤ -
١-١ معدلات النمو السكاني المرتفعة.....	١١٤ -
١-٢ معدلات تآكل الأراضي الزراعية.....	١١٦ -
٣-١ تطور الامتداد العمراني في القاهرة الكبرى خلال (١٩٩٣-٢٠١٦):	١١٩ -
٢-المؤشرات العالمية للقاهرة :	١٢١ -
١-٢ استعمالات الأراضي الدولية (٢٠١٠-٢٠٥٠):	١٢٢ -
٣- استرداد أراضي الدولة علي أراضي المدن الجديدة في الفترة الأخيرة:	١٢٣ -
٤- الهيكل المؤسسي للدولة.....	١٢٩ -
١-٤ الوزارات :	١٢٩ -
٢-٤ النظام القانوني	١٣٥ -
٣-٤ النظر من الأعلى : نظام لحوكمة الأراضي.....	١٣٩ -
٤-٤ الكثافة العمرانية :	١٤١ -
٥-٤ الانفصال الإجتماعي :	١٤١ -
٦-٤ تضارب الرؤي :	١٤٢ -
٧-٤ النظر من الاسفل : نظام حوكمة الاراضي :	١٤٢ -
٥-مؤشرات القياس المستنتجة من الجزء النظري،التجارب والمعايير الدولية:	١٤٤ -
١-٥ أهمية وجود المؤشرات للقياس	١٤٤ -
٢-٥ منهجية تطوير المؤشرات :	١٤٤ -
٣-٥ أبعاد حوكمة الأراضي والأسئلة الرئيسية المختارة لتطوير المؤشرات:	١٤٦ -
٤-٥ الإطار النهائي لمؤشرات حوكمة الأراضي لإعادة ضبط الأراضي :	١٤٩ -
الخلاصه:	١٥٠ -
٦- النتائج :	١٥١ -
REFERENCES	١٥٣ -

الفصل الرابع (الجزء التطبيقي على قطاع غرب القاهرة) - ١٥٧ -

١-التجمعات العمرانية الجديدة من ناحيه الحوكمه واداره الاراضي: - ١٥٧ -

١-١ توزيع التجمعات العمرانية علي محاور الحركة الإقليمية: - ١٥٧ -

- ١ - ٢ أهداف توزيع التجمعات العمرانية الجديدة علي محاور المركز: - ١٥٧ -
- ١ - ٣ إستراتيجية التعمير في التجمعات العمرانية الجديدة حول محاور الحركة: - ١٥٨ -
- ٢- الجزء التطبيقي علي قطاع غرب القاهرة الكبرى :..... - ١٥٨ -
- ١-٢ اسباب اجراء تقييم منهجي لحوكمة الاراضي: - ١٥٩ -
- ٢-٢ خطوات انتقاء مؤشرات البنك الدولي لحوكمة الاراضي في قطاع غرب القاهرة: - ١٦٠ -
- ٣-٢ هيكل تقييم حوكمة الأراضي في قطاع غرب القاهرة: - ١٦٢ -
- ٣-تقييم حوكمة الأراضي في قطاع غرب القاهرة الكبرى..... - ١٦٤ -
- ١-٣ المؤشرات المستخدمة في تقييم الحوكمة في قطاع غرب القاهرة : - ١٦٥ -
- ١-٣ المحور الأول تعريف حيازة الأراضي : - ١٧٢ -
- ١-٣ مؤشر التعريف المستمر لحقوق الأراضي من خلال أبعاد مختلفة وهي : - ١٧٢ -
- ٢-١-٢ مؤشر احترام وتطبيق الحقوق:..... - ١٧٧ -
- ٢-٣ المحور الثاني لحوكمة الأراضي هو تخطيط وتنمية استعمالات الأراضي العمرانية:..... - ١٨٤ -
- ١-٢-٣ المؤشر الأول وضع القيود علي الحقوق:حقوق الاراضي ليست مشروطه بالالتزام بالمعايير القياسية ،يتم قياس هذا المؤشر من خلال: - ١٨٤ -
- ٢-٢-٣ المؤشر الثاني هو : شفافية تقنين استعمالات الاراضي : التغيير في استعمالات الأرض وتشريعات الإدارة التي توضع في شفافية وتعطي منافع كبيرة للمجتمع - ١٨٥ -
- ٣-٢-٣ المؤشر الثالث هو: الفعالية في عمليات تخطيط استعمالات الأراضي :تحديد التشريعات وخطط استعمالات الأراضي ، ويتم تنفيذها علي نحو فعال - ١٨٨ -
- ٣-٢-٤ مؤشر السرعة والتنبؤ بتنفيذ إستعمالات الأراضي المقيدة : يتم ضمان تصاريح التنمية بشكل سريع وكما هو متوقع : - ٢٠٩ -
- ٣-٣ المحور الثالث : إدارة الأراضي العامة..... - ٢١٢ -
- ١-٣-٣ مؤشر تعريف الأراضي العامة والإدارة الواضحة لها : تحديد ملكيات الأراضي ، حصرها ،تحت مسئوليات إدارة واضحة، وسهولة الوصول إلي المعلومات ذات صلة. - ٢١٢ -
- ٢-٣-٣ مؤشر وجود أسباب كافية وكفاءة زمنية في عمليات مصادرات الملكيات - ٢١٦ -
- ٣-٣-٣ مؤشر وجود الشفافية والعدل في عمليات مصادرة الأراضي : وضوح عمليات مصادرة الأراضي والشفافية ودفع التعويض العادل علي وجه السرعة : - ٢١٨ -
- يتم قياس هذا المؤشر من خلال ٥ أبعاد رئيسية - ٢١٨ -
- ٣-٣-٤ مؤشر وجود عمليات شفافة ومكاسب اقتصادية : الانتقال من الاستعمال العام إلي الخاص يتبع عمليات شفافة ، واضحة وتنافسية ويتم جمع المدفوعات ومراجعتها - ٢٢٢ -
- ٣-٤ المحور الرابع نقل مساحات كبيرة من الأرض للمستثمرين : - ٢٢٥ -

- ٣-٤-١ المؤشر الأول: إستراتيجية الاستثمار الخاص : - ٢٢٥ -
- ٣-٤-٢ مؤشر تنفيذ السياسات الفعالة والشفافة ومشاركة أصحاب المصلحة - ٢٣٠ -
- ٣-٥-١ - المحور الخامس: التعريف العام لمعلومات الأراضي: التسجيل والمسح. - ٢٣٤ -
- ٣-٥-١-١ المؤشر الأول : اكتمال سجلات الأراضي : - ٢٣٤ -
- ٣-٥-٢ مؤشر تحديث معلومات السجل وكافة اجراء استدلالات فعالة بشأن الملكية: - ٢٣٨ -
- ٣-٥-٣ المؤشر الثالث: الفعالية من حيث التكلفة والاستدامة: تقدم خدمات إدارة الأراضي بطريقة فعالة من حيث التكلفة: - ٢٤٠ -
- ٣-٦-١ المحور السادس حل النزاعات علي الأراضي - ٢٤٢ -
- ٣-٦-١-١ المؤشر الأول: مهام المسؤوليات : وضوح تكاليفات المسؤوليات فعلي المستويات المختلفة علي الأراضي بالتوافق مع الممارسات الفعلية ،الهيئات ذات الصلة مختصة في المسائل القانونية لإدارة الصراعات - ٢٤٢ -
- ٣-٦-٢ المؤشر الثاني: انخفاض وتناقص حصة الأراضي المتأثرة بالنزاعات المعلقة : - ٢٤٤ -
- ٣-٧-١ المحور السابع: استعراض الترتيبات الحكومية والسياسات : - ٢٤٧ -
- ٣-٧-١-١ المؤشر الأول: وضوح الولايات والممارسة: تحدد بوضوح الولايات المؤسسية المتعلقة بتنظيم وإدارة قطاع الأراضي، وتجنب الازدواجية في المسؤوليات، وتقاسم المعلومات حسب الحاجة. - ٢٤٧ -
- ٣-٧-٢ المؤشر الثاني: المساواة وعدم التمييز في عملية صنع القرار: تصاغ السياسات من خلال عملية صنع القرار المشروعة التي تعتمد على المدخلات من جميع الهيئات المعنية. والإطار القانوني غير تمييزي، كما أن المؤسسات المعنية بتطبيق حقوق الملكية متاحة للجميع على قدم المساواة. - ٢٥٥ -
- ٤- تحليل المؤشرات الخاصة بمحاور حوكمة الأراضي..... - ٢٦٠ -**
- ٤-١ تقييم المؤشرات الخاصة بمحاور حوكمة الأراضي - ٢٦٠ -
- المحور الثاني لحوكمة الأراضي هو تخطيط وتنمية استعمالات الأراضي العمرانية: - ٢٦٠ -
- ٤-٢ تحليل نقاط الخلل و توصيات رفع كفاءة المؤشرات للوصول الي المعدلات العالمية في حوكمة الأراضي: - ٢٦٤ -
- ٥-النتائج والتوصيات..... - ٢٧٣ -**
- ٦-السيناريوهات المستقبلية والاهداف المراد تحقيقها:- - ٢٧٥ -**
- ٧-المنهج المقترح لحوكمة الاراضي:- - ٢٧٦ -**
- خلاصه البحث - ٢٧٨ -
- REFERENCES - ٢٨٠ -**

فهرس الاشكال

الفصل الاول د

- شكل ١ المنهجية البحثية لمنهجه حوكمه الاراضي د
- شكل ٢ يوضح التآكل علي الأراضي الزراعية لاقليم القاهرة الكبرى عام ٢٠١٥ ر
- شكل ٣ يوضح مساحة استقطاع أو استغلال الاراضي ز
- شكل ٤ التطور التاريخي للتوسع علي الاراضي الزراعيه والصحراوي (محاضرات إدارة الأراضي ٢٠١١) ز
- شكل ٥ يوضح اهم ملامح الفصل الاول ١ -
- شكل ٦ نموذج لادارة الاراضى ٣ -
- شكل ٧ يوضح متواليه حقوق ملكية الأراضي ١٣ -
- شكل ٨ توضح نظم تسجيل الأراضي ١٧ -
- شكل ٩ وضع الارض فى المجتمع ٣٥ -
- شكل ١٠ الهيكل المؤسسي (العمراني ٢٠١١) ٤٣ -
- شكل ١١ الهيكل القانوني :قانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شان الاراضي الصحريه ٤٤ -
- شكل ١٢ يوضح الهيكل القانوني: التسلسل الحالي لأولويات تخصيص الدولة خارج الزمام ٤٥ -

الفصل الثاني

- شكل ١٣ اهم ملامح الفصل الثاني ٨٤ -
- شكل ١٤ يوضح تباين احجام السكان في كلا من الدول والمدن (الباحث) ٨٧ -
- شكل ١٥ هيكل ضبط وحوكمه الاراضي في المانيا ٨٨ -
- شكل ١٦ المؤسسات المسؤوله عن ضبط وحوكمه الاراضي في المانيا ٨٨ -
- شكل ١٧ هيكل ضبط وحوكمه الاراضي في اليابان ٩٠ -
- شكل ١٨ المؤسسات المسؤوله عن ضبط وحوكمه الاراضي في اليابان ٩١ -
- شكل ١٩ هيكل ضبط وحوكمه الاراضي في غانا ٩٢ -
- شكل ٢٠ المؤسسات المسؤوله عن ضبط وحوكمه الاراضي في غانا ٩٣ -
- شكل ٢١ هيكل ضبط وحوكمه الاراضي في نيبال ٩٥ -
- شكل ٢٢ المؤسسات المسؤوله عن ضبط وحوكمه الاراضي في نيبال ٩٦ -
- شكل ٢٣ المؤسسات المسؤوله عن ضبط وحوكمه الاراضي في نيبال ٩٧ -
- شكل ٢٤ هيكل ضبط وحوكمه الاراضي في تشيلي ٩٨ -
- شكل ٢٥ هيكل ضبط وحوكمه الاراضي في برشلونه ١٠٠ -

- شكل ٢٦ هيكل ضبط وحوكمة الاراضي في سنغافوره - ١٠١ -
- شكل ٢٧ هيكل ضبط وحوكمة الاراضي في دبي - ١٠٢ -
- شكل ٢٨ المؤسسات المسؤولة عن ضبط وحوكمة الاراضي في دبي - ١٠٢ -
- شكل ٢٩ هيكل ضبط وحوكمة الاراضي في الرياض - ١٠٣ -
- شكل ٣٠ المؤسسات المسؤولة عن ضبط وحوكمة الاراضي في الرياض - ١٠٣ -
- شكل ٣١ هيكل ضبط وحوكمة الاراضي في شيكاغو - ١٠٤ -
- شكل ٣٢ المؤسسات المسؤولة عن ضبط وحوكمة الاراضي في شيكاغو - ١٠٤ -
- شكل ٣٣ هيكل ضبط وحوكمة الاراضي في برمنجهام - ١٠٥ -
- شكل ٣٤ المؤسسات المسؤولة عن ضبط وحوكمة الاراضي في برمنجهام - ١٠٦ -

الفصل الثالث

- شكل ٣٥ اهم ملامح الفصل الثالث - ١١٣ -
- شكل ٣٦ يوضح نسب الاستقطاع علي الأراضي الزراعية و الصحراوية(الباحث) - ١١٥ -
- شكل ٣٧ يوضح نسب النمو السكاني و تعداد السكان في مصر - ١١٥ -
- شكل ٣٨ يوضح البديل الأول للنمو العمراني المستمر على حساب الاراضى الزراعية.(Abd Mohsen Barada,2005) - ١١٧ -
- شكل ٣٩ يوضح تطور الامتداد العمراني في القاهرة الكبرى خلال (١٩٩٣-٢٠١٦). (الباحث) - ١١٨ -
- شكل ٤٠ يوضح تطور الكتلة العمراني في القاهرة الكبرى خلال (١٩٩٣-٢٠١٦). (الباحث) - ١١٩ -
- شكل ٤١ يوضح تطور الامتداد العمراني في القاهرة الكبرى حتي عام ٢٠٢٥ (Yasmine Megahed , 2015) - ١٢٠ -
- شكل ٤٢ يوضح استعمالات الأراضي الدولية (٢٠١٠-٢٠٥٠)(John Batten,2009) - ١٢٢ -
- شكل ٤٣ يوضح حجم السكان المستقبلي لمصر عام ٢٠٥٠ (١٦٩ مليون نسمة). (John Batten,2009) - ١٢٢ -
- شكل ٤٤ يوضح الجهات المشرفة علي أراضي الدولة في مصر. (الباحث) - ١٣٠ -
- شكل ٤٥ يوضح الهيكل المؤسسي الرسمي للحكومة في مصر الهيئة العامة للتخطيط، ٢٠١١ - ١٣٧ -

الفصل الرابع

- شكل ٤٦ يوضح اهم ملامح الفصل الرابع - ١٥٦ -
- شكل ٤٧ منهج استنتاج المؤشرات والمعايير لتقييم حوكمة الاراضي ف المدن الجديد - ١٦٢ -
- شكل ٤٨ الهيكل التنظيمي لمحاور التقييم للبنك الدولي - ١٦٣ -
- شكل ٤٩ يوضح الامتداد العمراني لمدينة ٦ اكتوبر - ١٩٢ -
- شكل ٥٠ التطور العمراني لمدينة الشيخ زايد - ١٩٤ -

- شكل ٥١ يوضح تطور كردون مدينة الشيخ زايد وصولاً للامتداد - ١٩٥ -
- شكل ٥٢ يوضح التقسيم القطاعي لامتداد مدينة الشيخ زايد - ١٩٦ -
- شكل ٥٣ مخطط المرحلة الأولى لمناطق الامتداد بمدينة الشيخ زايد - ١٩٧ -
- شكل ٥٤ المخطط العام لمدينة السادس من أكتوبر - ١٩٨ -
- شكل ٥٥ يوضح قرارات و تطورات حدود كردون مدينة ٦ أكتوبر - ٢٠١ -
- شكل ٥٦ يوضح موقع الامتداد الجنوبي لمدينة السادس من أكتوبر - ٢٠٢ -
- شكل ٥٧ الأطر التنموية متعددة المستويات والتي لها انعكاسات تنموية على منطقة الدراسة - ٢٠٣ -
- شكل ٥٨ المخطط المقترح لمنطقة الامتداد الجنوبي لمدينة السادس من أكتوبر - ٢٠٤ -
- شكل ٥٩ يوضح العلاقة بين الامتدادات الغربية لمدينة السادس من أكتوبر النطاق الأشمل - ٢٠٥ -
- شكل ٦٠ المخطط المقترح لمنطقة الامتداد الغربي لمدينة السادس من أكتوبر - ٢٠٦ -
- شكل ٦١ يوضح الزيادة السكانية في مصر - ٢٠٨ -
- شكل ٦٢ بعض المحاضر لمتطلبات تراخيص البناء - ٢١٠ -
- شكل ٦٣ يوضح تخطيط الامتداد العمراني لمدينة الشيخ زايد - ٢٤٨ -
- شكل ٦٤ السيناريوهات المستقبلية والاهداف المراد تحقيقها - ٢٧٥ -
- شكل ٦٥ المنهج المقترح لتحقيق الاستدامة من خلال حوكمة الاراضي - ٢٧٦ -

فهرس الجداول

الفصل الاول

- ٧ - جدول ١ يوضح مبادئ ادارة الاراضي.(Enemark, 2012)
- ١٦ - جدول ٢ يوضح الانظمة المختلفة لنظم تسجيل الأراضي بالعالم (Enemark S,2010)
- ١٧ - جدول ٣ يوضح تطور نظم تسجيل الأراضي (Enemark, 2010)
- ٢٦ - جدول ٤ مؤشرات تقييم جودة الحياة:(د.م/ أيمن محمد مصطفى يوسف، ٢٠١٠)
- ٢٨ - تابع جدول ٥ مؤشرات تقييم جودة الحياة:(د.م/ أيمن محمد مصطفى يوسف، ٢٠١٠)
- ٢٩ - تابع جدول ٦ مؤشرات تقييم جودة الحياة:(د.م/ أيمن محمد مصطفى يوسف، ٢٠١٠)
- ٦٧ - جدول ٧ يوضح دراسات مجالات التخطيط الجارية في مصر

الفصل الثاني

- ٨٧ - جدول ٨ مقارنة بين معايير اختيار التجارب(الباحث)
- ١٠٧ - جدول ٩ اهم الاختلافات بين التجارب العالميه

الفصل الثالث

- ١١٦ - جدول ١٠ يوضح نسب المناطق المبنية من اجمالي المناطق (cairo2050)GOPP2009
- ١١٩ - جدول ١١ تطور مسطح الاستعمالات
- ١٢١ - جدول ١٣ يوضح مؤشرات مدينة القاهرة في الاستدامة والحوكمة
- ١٢٣ - جدول ١٤ يوضح موقف ازاله التعديلات في المدن الجديد(هيئة المجتمعات العمرانيه الجديد٢٠١٧،)
- ١٢٤ - جدول ١٥ يوضح التعديلات علي أراضي هيئة المجتمعات العمرانية(هيئة المجتمعات ،٢٠١٧)
- ١٢٦ - جدول ١٦ يوضح قطع الأراضي التي تم إزالة التعديلات عليها بالمدن الجديدة (هيئة المجتمعات ،٢٠١٧)
- ١٤٨ - جدول ١٧ يوضح العلاقة بين مبادئ وابعاد الحوكمة
- ١٤٩ - جدول ١٨ الإطار النهائي لمؤشرات حوكمة الأراضي لإعادة ضبط الأراضي

الفصل الرابع

- ١٦٥ - جدول ١٩ المؤشرات المستخدمه في تقييم الحوكمة ف قطاع غرب القاهرة
- ١٨٠ - جدول ٢٠ يوضح النطاق الزمني لسريان التشريعات
- ١٩٤ - جدول ٢١ التطور العمرانى لمدينة الشيخ زايد