



شبكة المعلومات الجامعية

التوثيق الإلكتروني والميكروفيلم

بسم الله الرحمن الرحيم



MONA MAGHRABY



شبكة المعلومات الجامعية

التوثيق الإلكتروني والميكروفيلم



شبكة المعلومات الجامعية التوثيق الإلكتروني والميكروفيلم



MONA MAGHRABY



شبكة المعلومات الجامعية
التوثيق الإلكتروني والميكروفيلم

جامعة عين شمس

التوثيق الإلكتروني والميكروفيلم

قسم

نقسم بالله العظيم أن المادة التي تم توثيقها وتسجيلها
على هذه الأقراص المدمجة قد أعدت دون أية تغيرات



يجب أن

تحفظ هذه الأقراص المدمجة بعيداً عن الغبار



MONA MAGHRABY



رصد عناصر التفضيلات السكنية الوظيفية والجمالية في المجتمعات المغلقة للطبقة المتوسطة

إعداد

شهيرة محمد محمد أبوالزيyd الحصري

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة - جامعة القاهرة
كمجزء من متطلبات الحصول على درجة
ماجستير العلوم
في
الهندسة المعمارية

كلية الهندسة - جامعة القاهرة
الجيزة - جمهورية مصر العربية
٢٠٢١

**رصد عناصر التفضيلات السكنية الوظيفية والجمالية في المجتمعات المغلقة
للتقطة المتوسطة**

إعداد

شهيره محمد محمد أبوالبيزid الحصري

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة - جامعة القاهرة
كجزء من متطلبات الحصول على درجة
ماجستير العلوم
في
الهندسة المعمارية

تحت اشراف

د. داليا أحمد أبو بكر	أ.د رويده رضا كامل
مدرس بقسم الهندسة المعمارية	أستاذ التصميم العمراني والاسكان
بكلية الهندسة - جامعة القاهرة	قسم الهندسة المعمارية
	كلية الهندسة - جامعة القاهرة

**كلية الهندسة - جامعة القاهرة
الجيزة - جمهورية مصر العربية**

٢٠٢١

**رصد عناصر التفضيلات السكنية الوظيفية والجمالية في المجتمعات
المغلقة للطبقة المتوسطة**

إعداد

شهيرة محمد محمد أبوالبيزid الحصري

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة - جامعة القاهرة
كجزء من متطلبات الحصول على درجة
ماجستير العلوم
في
الهندسة المعمارية

يعتمد من لجنة الممتحنين:

المشرف الرئيسي

الأستاذ الدكتور: رويده رضا كامل

الممتحن الداخلي

الدكتور: رانيا إبراهيم نصر الدين

الممتحن الخارجي

الأستاذ الدكتور: دعاء محمود الشريف

أستاذ التخطيط البيئي وإدارة العمران - معهد العمارة والإسكان - المركز القومي لبحوث الإسكان
والبناء

**كلية الهندسة - جامعة القاهرة
الجيزة - جمهورية مصر العربية**

٢٠٢١



مهندسة: شهيرة محمد محمد أبواليزيد الحصري
تاريخ الميلاد: ١٩٩٤ / ٤ / ٢٤
الجنسية: مصرية
تاريخ التسجيل: ٢٠١٧ / ١٠ / ١
 تاريخ المنح: ٢٠٢١ / /
القسم: الهندسة المعمارية
الدرجة: ماجستير العلوم
المشرفون: أ.د. روبيه رضا كامل
م.د. داليا أحمد أبو بكر

الممتحنون: أ.د. دعاء محمود الشريف (الممتحن الخارجي)
المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
م.د. رانيا إبراهيم نصر الدين (الممتحن الداخلي)
أ.د. روبيه رضا كامل (المشرف الرئيسي)

عنوان الرسالة:
رصد عناصر التفضيلات السكنية الوظيفية والجمالية في المجتمعات المغلقة للطبقة المتوسطة.

الكلمات الدالة:
التفضيلات السكنية - منهج التفضيلات المعلنة والظاهرة - المجتمعات المغلقة - الأبعاد الوظيفية
والجمالية - الطبقة المتوسطة.

ملخص الرسالة:
تُعد المجتمعات المغلقة من الظواهر العمرانية المنتشرة حول العالم، وليس بالجديدة على النطاق المصري. يرجع تنوع هذه المجتمعات إلى مجموعة من العوامل. أحد تلك العوامل، العامل الاجتماعي الذي يلعب دوراً هاماً في تشكيل سماتها المادية والمعنوية، على المستوى العماني والمعماري. حيث يؤثر المستوى الاجتماعي لسكان هذه المجتمعات على خصائصها الوظيفية والجمالية، وفقاً لنفضيلاتهم السكنية المعلنة والظاهرة. لذلك يركز هدف الأطروحة على دراسة عناصر التفضيلات السكنية الوظيفية والجمالية في المجتمعات المغلقة للطبقة المتوسطة. تعتمد منهجية البحث أولاً على، مراجعة الأدبيات السابقة، لتدقيق أهم عناصر التفضيلات السكنية. ثانياً، استعراض ثلاث تجارب عالمية لمعرفة أبرز تلك العناصر. ومنها دراستها والتتركيز على العناصر المهمة في الحالة المصرية (الخمائل). وأخيراً، استخلاص النتائج والتوصيات حول التفضيلات السكنية لسكان هذه المجتمعات، كخطوط ارشادية موجهة للمصمم والمطور العقاري.

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

" الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهدي لولا أن هدانا الله " (الأعراف، ٤٣)

أحمد الله تعالى أولاً، الذي وفقني وأعانتي على انجاز هذا العمل. ثانياً، أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى مشرفتي ومثلي الأعلى الأستاذ الدكتور رويده رضا كامل، أستاذ التصميم العمراني والإسكان بكلية الهندسة جامعة القاهرة، لإشرافها على الرسالة ومتابعتها المتواصلة عن كثب. وأنووجه بامتناني لما بذلته من جهد كبير خلال مراحل البحث المختلفة. فakan لها كل التقدير لما قدمته لي من دعم وتوجيه ونصح مستمر في كل وقت وحين. فلها مني كل الحب والاحترام.

كما وأنووجه بجزيل الشكر والعرفان إلى مشرفتي الدكتور داليا أحمد أبو بكر، على نصائحها وارشاداتها خلال مرحلة الكتابة. وتوجيهاتها البناء والمراجعة الدقيقة لكافة تفاصيل البحث. وملحوظاتها القيمة لتحسين وتقدير بنية البحث. فلها مني كل الحب والتقدير.

كما لا يسعني إلا أن أتقدم بخالص الشكر لوالدي الحبيبة ثناء محمد الحصري، لدعمها وتشجيعها الدائم. فهي سر نجاحي، فبدعائهما وحبها اكتمل هذا العمل. أدامك الله لي يا أمي الحبيبة.

أعبر عن امتناني وتقديرني لأسرتي الغالية، وأصدقائي الأحباء، وطلابي الأعزاء، وكل من مد يد العون والمساعدة. وأخص بالشكر زوجي الحبيب المهندس مصطفى فنون على دعمه المستمر ومساعدته لي في مرحلة استطلاع الرأي.

ختاماً شاكراً لكل من ترك أثراً طيباً في هذا العمل سواء بالدعم، أو التشجيع، أو النصح، أو الدعاء. فلكل مني خالص الشكر والامتنان.

قائمة المحتويات

..... أ	شكر وتقدير
..... ب	قائمة المحتويات
..... ح	قائمة الأشكال
..... ز	قائمة الصور
..... س	قائمة الجداول
..... ض	ملخص الدراسة
..... ١	الفصل الأول: طرح المشكلة البحثية ومنهجية الدراسة..... ١
..... ١	١. المقدمة البحثية
..... ٣	٢. المشكلة البحثية
..... ٣	٣. التساؤلات البحثية
..... ٤	٤. أهداف الدراسة البحثية
..... ٤	٥. أهمية الدراسة البحثية
..... ٤	٦. منهجية الدراسة البحثية
..... ٧	٧. مكونات الدراسة البحثية
..... ٩	الفصل الثاني: مفاهيم وتعريفات
..... ٩	١.٢ تمهيد
..... ٩	٢.٢ المسكن
..... ١٠	٣.٢ الطبقة المتوسطة
..... ١١	١٠.٣.٢ تعريف الطبقة المتوسطة
..... ١١	٢٠.٣.٢ احتياجات الطبقة المتوسطة
..... ١٣	٤.٢ المجتمعات المغلقة
..... ١٣	١٠.٤.٢ المجتمعات المغلقة: المصطلحات المرادفة
..... ١٤	٢٠.٤.٢ تعريف المجتمعات المغلقة
..... ١٥	١٠.٢.٤.٢ المفهوم الأول: السمات المادية
..... ١٦	٢٠.٢.٤.٢ المفهوم الثاني: السمات غير مادية
..... ١٧	٥.٢ التفضيلات السكنية
..... ١٧	١٠.٥.٢ تعريف التفضيلات السكنية
..... ١٩	٢٠.٥.٢ عناصر التفضيلات السكنية وفقاً للأدب
..... ٢٥	٦.٢ تصنیف عناصر التفضيلات السكنية الى البعد الوظيفي والجمالي

٢٥	١.٦.٢ عناصر التفضيلات السكنية الوظيفية
٢٦	١.١.٧.٢ عناصر التفضيلات السكنية الوظيفية (المادية)
٣١	٢.١.٦.٢ عناصر التفضيلات السكنية الوظيفية (المعنوية)
٣٣	٢.٦.٢ عناصر التفضيلات السكنية الجمالية.....
٣٤	١.٢.٦.٢ عناصر التفضيلات السكنية الجمالية (المادية)
٤٣	٢.٢.٦.٢ عناصر التفضيلات السكنية الجمالية (المعنوية)
٤٤	٧.٢ خلاصة الفصل الثاني
٤٧	الفصل الثالث: تحليل التجارب العالمية
٤٧	١.٣ تمهيد.....
٤٧	٢.٣ معايير اختيار التجارب العالمية
٤٩	٣.٣ المنهج المتبعة في تقييم التجارب العالمية
٤٩	١.٣.٣ مصادر جمع البيانات
٤٩	٢.٣.٣ طرق تحليل وعرض البيانات.....
٥٠	٤.٣ تجربة المجتمعات المغلقة في ماليزيا (المجتمع المغلق جالان كيارا)
٥٠	١.٤.٣ التعريف بالتجربة.....
٥٢	٢.٤.٣ تحليل البعد الوظيفي
٥٢	١.٢.٤.٣ التحليل المادي
٥٢	١.١.٢.٤.٣ المستوى العمراني
٥٧	٢.١.٢.٤.٣ المستوى المعماري
٥٩	٢.٢.٤.٣ التحليل المعنوي
٦١	٣.٤.٣ تحليل البعد الجمالي
٦١	١.٣.٤.٣ التحليل المادي
٦١	١.١.٣.٤.٣ المستوى العمراني
٦٣	٢.١.٣.٤.٣ المستوى المعماري
٦٨	٢.٣.٤.٣ التحليل المعنوي
٦٨	٤.٤.٣ خلاصة التجربة.....
٦٩	٥.٣ تجربة المجتمعات المغلقة في تركيا (المجتمع المغلق أنجورا إيفليري)
٦٩	١.٥.٣ التعريف بالتجربة.....
٧٠	٢.٥.٣ تحليل البعد الوظيفي
٧٠	١.٢.٥.٣ التحليل المادي

٧٠	١.١.٢.٥.٣ المستوى العمراني
٧٥	٢.١.٢.٥.٣ المستوى المعماري
٧٩	٢.٢.٥.٣ التحليل المعنوي
٨٢	٣.٥.٣ تحليل البعد الجمالي
٨٤	١.٣.٥.٣ التحليل المادي
٨٦	١.١.٣.٥.٣ المستوى العمراني
٨٤	٢.١.٣.٥.٣ المستوى المعماري
٨٨	٢.٣.٥.٣ التحليل المعنوي
٩٠	٤.٥.٣ خلاصة التجربة
٩٣	٦.٣ تجربة المجتمعات المغلقة في المكسيك (المجتمع المغلق لوماس أنجلوبوليس)
٩٠	١.٦.٣ التعريف بالتجربة
٩٢	٢.٦.٣ تحليل البعد الوظيفي
٩٢	١.٢.٦.٣ التحليل المادي
٩٢	١.١.٢.٦.٣ المستوى العمراني
٩٧	٢.١.٢.٦.٣ المستوى المعماري
١٠٠	٢.٢.٦.٣ تحليل المعنوي
١٠٣	٣.٦.٣ تحليل البعد الجمالي
١٠٣	١.٣.٦.٣ التحليل المادي
١٠٣	١.١.٣.٦.٣ المستوى العمراني
١٠٦	٢.١.٣.٦.٣ المستوى المعماري
١٠٩	٢.٣.٦.٣ تحليل المعنوي
١١٠	٤.٦.٣ خلاصة التجربة
١١١	٧.٣ خلاصة الفصل الثالث
١١٤	الفصل الرابع: رصد وتحليل دراسة الحالة المصرية (مدينة الخمايل)
١١٤	١.٤ تمهيد
١١٥	١.٢.٤ المجتمعات المغلقة في مصر على المستوى العام Macro Scale
١١٨	٢.٢.٤ المجتمعات المغلقة في مصر على المستوى الخاص Micro Scale
١١٩	٣.٢.٤ المجتمعات المغلقة للطبقة المتوسطة في مدينة السادس من أكتوبر
١٢٠	٣.٤ الجزء الثاني: دراسة حالة مدينة الخمايل
١٢١	١.٣.٤ منهجية دراسة الحالة

١٤٢	٢.٣.٤ التعريف بدراسة الحالة وسبب الاختيار
١٤٥	٣.٣.٤ الدراسة الميدانية
١٤٨	٤.١.٣.٣.٤ رصد وتحليل عناصر البعد الوظيفي
١٤٨	٤.١.١.٣.٣.٤ التحليل المادي
١٤٣	٤.٢.١.٣.٣.٤ التحليل المعنوي
١٥٢	٤.٢.٣.٣.٤ رصد وتحليل عناصر البعد الجمالي
١٥٣	٤.١.٢.٣.٣.٤ التحليل المادي
١٦٦	٤.٢.٣.٣.٤ التحليل المعنوي
١٧٤	الفصل الخامس: النتائج والتوصيات
١٧٤	١.٥ تمهيد
١٧٤	٢.٥ خلاصة الإطار النظري
١٧٤	٤.١ خلاصة الأدبيات
١٧٦	٤.٢ خلاصة التجارب العالمية
١٧٨	٤.٣ خلاصة دراسة الحالة (مدينة الخمايل)
١٨٠	٤.٤ توصيات الدراسة البحثية
١٨٠	٤.١.٤.٥ توصيات للتضييلات الوظيفية
١٨٠	٤.١.٤.٥ توصيات لعناصر المادية
١٨٢	٤.٢.١.٤.٥ توصيات لعناصر المعنوية
١٨٢	٤.٢.٤.٥ توصيات للتضييلات الجمالية
١٨٣	٤.١.١.٤.٥ توصيات لعناصر المادية
١٨٣	٤.٢.١.٤.٥ توصيات لعناصر المعنوية
١٨٤	٥.٥ مقترفات الدراسات المستقبلية
١٨٦	قائمة المراجع
١٨٦	المراجع العربية
١٨٧	المراجع الأجنبية
١٩٨	الملحق (أ): نموذج استماراة الاستبانة
٢٠٥	الملحق (ب): نتائج استماراة الاستبانة

قائمة الأشكال

شكل 1 : يوضح منهجية الدراسة البحثية.....	٦
شكل ٢: هرم ماسلو لاحتياجات الإنسانية	١٢
شكل ٣: أولويات الاحتياجات الإنسانية بناء على أهميتها لدى الطبقة المتوسطة المصرية	١٢
شكل ٤: تعريف المجتمعات المغلقة وفقاً لمفهوم السمات المادية وغير المادية	١٧
شكل ٥: أنماط الشوارع في مدينة الشيخ زايد لمجموعة من المجتمعات المغلقة	٢٧
شكل ٦: العناصر المادية الخمسة للمجتمعات المغلقة وفقاً لنظرية صورة المدينة	٣٦
شكل ٧: يوضح الشكل تحقيق الوحدة في الواجهة المعمارية	٤٠
شكل ٨: يوضح الشكل تحقيق الاتزان المتماثل وغير المتماثل في الواجهة المعمارية	٤١
شكل ٩: يوضح الشكل الایقاع في الواجهة المعمارية	٤١
شكل ١٠: يوضح الشكل الفرق بين مقاييس الواجهة الانساني والضخم.....	٤٢
شكل ١١: يوضح ثلاث بدائل لنسبة السد والمفتوح في نفس الواجهة المعمارية	٤٢
شكل ١٢: العلاقات بين عناصر تشكيل الواجهة والتي تساهم في تجربة تقييم الجمال.	٤٣
شكل ١٣: إطار العمل المقترن الذي من خلاله سيتم دراسة عناصر التفضيلات السكنية في التجارب العالمية في الفصل التالي	٤٥
شكل ١٤: يوضح التجارب المختارة وأسباب الاختيار	٤٨
شكل ١٥: المنهجية المتبعة في تحليل التجارب العالمية	٤٩
شكل ١٦: توضيح الخريطة انتشار المجتمعات المغلقة في ولاية سلاجور في ماليزيا	٥١
شكل ١٧: يوضح الشكل متوسط دخل الأسرة للطبقة المتوسطة في ماليزيا لعام ٢٠١٦م.....	٥٢
شكل ١٨: متوسط دخل الأسرة في ولاية سلاجور لعام ٢٠١٦م.....	٥٢
شكل ١٩: يوضح موقع منطقة الدراسة ومحاور الحركة الرئيسية التي تخدم المنطقة	٥٣
شكل ٢٠: نمط الشوارع ذات النهايات المغلقة CUL-DE-SAC ونمط الشارع الشبكي GRIDIRON.	
شكل ٢١: يوضح الشكل موقع المناطق المفتوحة داخل المجتمع المغلق ومكونات هذه المناطق.	٥٤
شكل ٢٢: يوضح الشكل البوابات والأسوار في المجتمع المغلق جalan كيارا	٥٥
شكل ٢٣: المنازل ذات الشرفات TERRACED HOUSES	٥٦
شكل ٢٤: الخدمات التعليمية مثل المدرسة والحضانات.....	٥٦

شكل 25: يوضح الرسم أن الخصوصية هي العامل الرئيسي لاختيار السكان البقاء داخل المجتمعات المغلقة في ماليزيا	٥٩
شكل 26: توضح الخريطة مناطق تركز الجرائم عام ٢٠٠٧ ، بحيث يدل اللون الأحمر معدل جرائم مرتفع بينما اللون الأصفر يدل على معدل جرائم منخفض.....	٦٠
شكل 27: توضح الخريطة موقع المجتمعات المغلقة عام ٢٠٠٩ ، ومن ضمنها المنطقة الصفراء التي تشير الى حالة الدراسة.	٦٠
شكل 28: غابة بوكيت الترفيهية.....	٦٢
شكل 29: صورة المدينة للمجتمع المغلق جalan كيara SD 11.....JALAN KIARA SD 11	٦٢
شكل 30: نماذج اسكتشات للأبواب والنواذ	٦٤
شكل 31: نماذج اسكتشات للزخارف و الكرانيش VIEW	٦٥
شكل 32: درجات الألوان المستخدمة في تشطيب الواجهات الخارجية.....	٦٥
شكل 33: القطاع البروفايلي البارز والغاطس لمثالين من المنازل.....	٦٦
شكل 34 : يوضح الشكل مراحل تنفيذ المشروع الأربعة.	٧٠
شكل 35: يوضح الشكل موقع منطقة الدراسة ومحاور الحركة الرئيسية التي تخدم المنطقة.	٧١
شكل 36: يوضح الشكل الموقع العام للمجتمع المغلق أنجورا إيفليري ANGORA EVLERİ في الضواحي، خلال تنفيذ المشروع.....	٧١
شكل 37: تصميم شبكة شوارع منحنية تتلاءم مع المحيط وتمتاز بالدرج	٧٢
شكل 38: يوضح المناطق المفتوحة.	٧٣
شكل 39: يوضح الشكل الأسوار الصناعية كالسياج، والطبيعية كالغابة والحزام الأخضر	٧٤
شكل 40: تتعدد أنماط الإسكان بين الفيلات الخاصة والعمائر والأبراج	٧٥
شكل 41: مجموعة من الخدمات المتنوعة المتوفرة داخل المجتمع المغلق كالمسجد، ومركز التسوق، والحضانة، والصيدلة	٧٥
شكل 42: صورة توضح أنواع الشقق في العمائر	٧٦
شكل 43: يوضح الشكل إجراءات الخصوصية من خلال احاطة الحديقة المنزلية بالأشجار والحضر، (أ) حديقة المنزل الأمامية، (ب) الممر الجانبي، (ج) حديقة المنزل الخلفية.	٧٩
شكل 44: يوضح الشكل البوابات ورجال الحراسة وكاميرات المراقبة كوسائل لزيادة التأمين.	٨٠
شكل 45: يوضح الشكل الفعاليات المقامة داخل المجتمع المغلق والتي تعزز الإحساس بالانتماء إلى المجتمع.....	٨١
شكل 46: يوضح الشكل الاطالة على الغابة من الحديقة الخلفية للأحد منازل المجتمع المغلق ..	٨٢
شكل 47: صورة المدينة للمجتمع المغلق أنجورا إيفليري ANGORA EVLERİ	٨٣

شكل 48: نماذج اسكتشات للأبواب والنوافذ.....	٨٥
شكل 49: نماذج اسكتشات للزخارف والكرانيش.....	٨٦
شكل 50: درجات الألوان المستخدمة في تشطيب الواجهات الخارجية.....	٨٦
شكل 51: القطاع البروفايلي البارز والغاطس لنموذج فيلا وعمارة سكنية.....	٨٧
شكل 52: يوضح الشكل أحد المناظير يدوية الرسم من قبل المكتب الاستشاري المسؤول عن التصميم، حيث تبرز جماليات المجتمع المغلق من خلال الطابع المميز الناتج عن تناسق وانسجام المباني.....	٨٩
شكل 53: يوضح الشكل مراحل تنفيذ المشروع.....	٩١
شكل 54: يوضح الشكل موقع منطقة الدراسة ومحاور الحركة الرئيسية التي تخدم المنطقة.....	٩٣
شكل 55: تتبع أنماط الشوارع في منطقة الدراسة، حيث يوجد نمط الشوارع المركزي والشريطي والعضووي وذات النهايات المغلقة.....	٩٣
شكل 56: يوضح الشكل المناطق الخضراء المفتوحة.....	٩٤
شكل 57: يوضح الشكل البوابات والأسوار في المجتمع المغلق لوماس أنجليوبوليس LOMAS DE ANGELÓPOLIS	٩٥
شكل 58: تتعدد أنماط الإسكان بين الفيلات والعمائر والأبراج.....	٩٦
شكل 59: يوضح الشكل مجموعة من الخدمات المتعددة المتوفرة داخل المجتمع المغلق كالمواصلات ومحطات التزويد بالوقود ومراكم التسوق والصيدليات	٩٦
شكل 60: يوضح الشكل تقسيمة الأحياء داخل المجتمع المغلق لوماس أنجليوبوليس LOMAS DE ANGELÓPOLIS حيث يحتوي على ٩ أحياء.....	١٠١
شكل 61: يوضح الشكل مجموعة من إجراءات الأمان، حيث أن (أ) أسلاك شائكة وسور، (ب) كاميرات مراقبة، (ج) خدمة نقل خاصة للعملاء المترددين على المكان.....	١٠٢
شكل 62: خريطة صورة المدينة للمجتمع المغلق لوماس أنجليوبوليس LOMAS DE ANGELÓPOLIS	١٠٤
شكل 63: نماذج اسكتشات للأبواب والنوافذ.....	١٠٦
شكل 64: نماذج اسكتشات للزخارف والكرانيش.....	١٠٧
شكل 65: درجات الألوان المستخدمة في تشطيب الواجهات الخارجية.....	١٠٧
شكل 66: القطاع البروفايلي البارز والغاطس لمثالين من المنازل.....	١٠٨
شكل 67: يوضح الشكل أسطح مجموعة من المنازل داخل المجتمع المغلق وهي خالية من خزانات المياه.....	١١٠
شكل 68: يوضح الشكل (أ) مدينة العمال بتن العمارنة، بينما (ب) مدينة كاهون. ١.....	١١٦