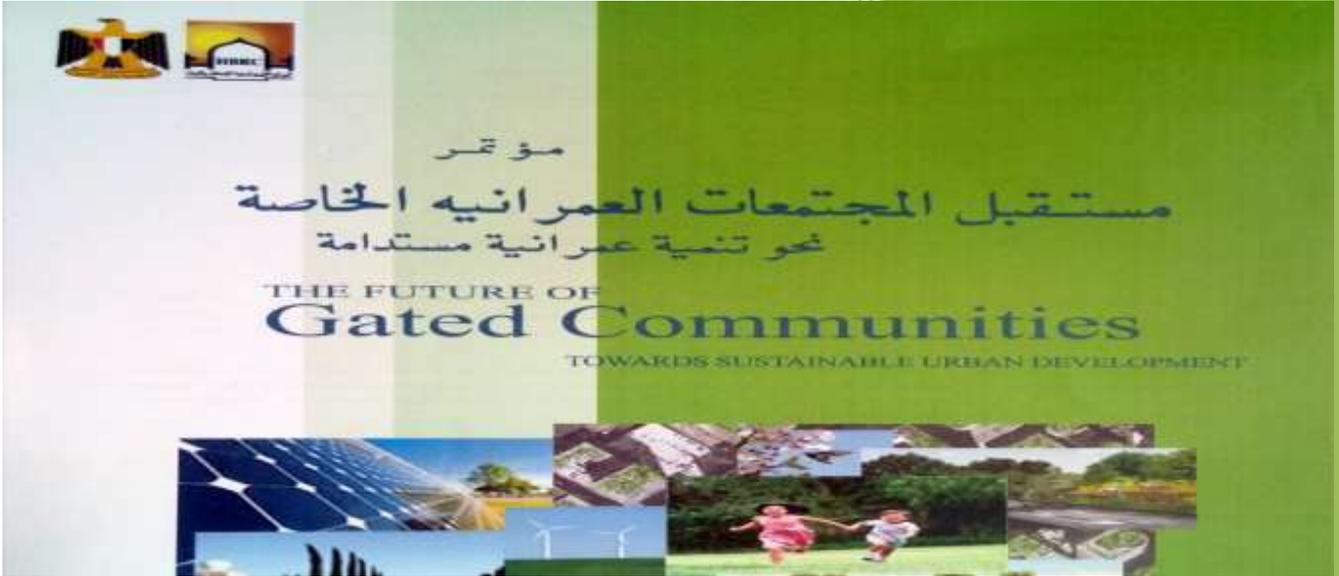


# Research 1

## نحو الحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة



د/ هينار أبوالمجد أحمد خليفه  
مدرس بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - بجامعة ٦ أكتوبر

- 1 • **نحو الحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة**  
• المؤتمر والمعرض الدولي مستقبل المجتمعات العمرانية الخاصة ( نحو تنمية عمرانية مستدامة )  
وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
- 2 • **The impact of integration of new technology insulation material phase change material (PCM) as insulation material on thermal comfort in residential buildings compared to traditional material**  
• Faculty of Helwan– Mataria Engineering Research Journal
- 3 • **Sustainability of university buildings through building standards (LEED) and how to be achieved.**  
• International Journal of Current Engineering and Technology.
- 4 • **استدامه المباني الذكية دور تطبيقات مبادئ الاستدامه للوصول الى التوازن بين التكنولوجيا والبيئه**  
• Journal of AL Azhar University Engineering Sector
- 5 • **The Role of Sustainable Maintenance to Ensure Sustainability of the Urban Spaces Heritage.**  
• Journal of Engineering and Applied Science Faculty of Engineering ,Cairo University.
- 6 • **الصيانة وإعادة استخدام المباني التراثية في القاهرة التاريخية**  
• Journal of AL Azhar University Engineering Sector
- 7 • **Roof gardens in Egypt: fact or architectural fiction**  
• International Journal of Current Engineering and Technology
- 8 • **Ancient Egyptian Design to Achieve its Function With Different Factors.**  
• Engineering and Scientific Research Journal Faculty of Eng. Shoubra

## Research 1

### نحو الحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة

المؤتمر والمعرض الدولي مستقبل المجتمعات العمرانية الخاصة ( نحو  
تنمية عمرانية مستدامة)  
وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية المركز القومي لبحوث الإسكان  
والبناء  
١١-١٣ يونيو-٢٠١٣

### بحث فردي

## نحو الحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة

### ملخص البحث

يعد النمو السكاني المتزايد في المجتمعات العمرانية الحالية من أهم القضايا الأكثر إلحاحا وهذا التزايد ادى الى الاتجاه الى المجتمعات العمرانية المغلقة كونها من الاتجاهات الحديثة لتنمية النواحي العمرانية في مصر والتقليل من الضغط على المدن المركزية الام ويتم ذلك عن طريق تحقيق التنمية الحضرية المستدامة حيث هو الهدف الأساسي لتنمية المجتمعات العمرانية، ويتطلب ذلك إيجاد مداخل ومفاهيم مستحدثة يمكن تطبيقها وتنفيذها عمليا بطريقة فعالة تعمل على تحقيق مفاهيم ومبادئ الاستدامة والتواصل في عمليات التنمية العمرانية. ومن هنا جاءت فكرة الدراسة البحثية والتي تهتم باعداد دراسة تحليلية للوضع القائم للحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة وعدم تحويلها الى مناطق عشوائية متدهورة تهدد امن واستقرار المجتمع والتي تنشأ نتيجة أنواع عديدة من التحديات وذلك عن طريق منهجية تحليلية للعوامل التي أدت الى حدوث بعض التحديات على المجتمعات العمرانية المغلقة القائمة ودراستها والوصول الى بعض المقترحات والتوصيات التي تمكن المخطط العمراني من تحديد الملامح الرئيسية للتنمية العمرانية المتوافقة مع الظروف البيئية والاجتماعية والاقتصادية للحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة (من خلال دراسة حاله"الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الازهرام").

### هدف البحث

الوصول الى مقترحات وتوصيات عامة تساعد على الحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية تحقيقا لاستدامة المدن العمرانية الجديدة المغلقة من الناحية البيئية والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والإدارية، في ظل التقدم التقني والتكنولوجي والمعرفي الذي سوف يغير من نمط الحياة في المستقبل.

### مشكلة البحث

حدوث أنواع عديدة من التحديات التي أدت الى نوع من العشوائيات داخل المجتمعات العمرانية المغلقة مما يهدد بغياب الطابع والهوية لكل المجتمعات العمرانية المغلقة.

### محاور البحث

اولا: التعرف على المفاهيم الخاصة بعناصر الاستدامة وكيفية تحقيقها والقوانين والتشريعات المؤثرة على المجتمعات العمرانية .  
ثانيا : عمل دراسة تحليلية لمنطقة الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الازهرام لرصد التحديات التي تحدث بها والوقوف على أسباب حدوثها والعمل على عدم تكررها مرة أخرى من خلال استخدام طريقة تحليل الرباعي (SWOT analysis)  
ثالثا : استخلاص مجموعة من التوصيات التي تساعد على التنمية والحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة .

### الكلمات الداله

حدائق الازهرام -العشوائيات -الحفاظ - التنمية - الاستدامة -  
التحديات العمرانية

## **Research Summary**

The increasing population growth in urban communities current, is the one of the most important issues of the most urgent and this increase has led to the trend to urban communities closed-being of the modern trends of development aspects Urban in Egypt and reduce the pressure on the central cities motherland and this is done through the achievement of sustainable urban development, where it is the main objective for the development of urban communities, and requires it to find the entrances and new concepts can be applied and implemented in practice in an effective manner working to achieve the concepts and principles of sustainability and communicate in the operations of Urban Development . the idea of the research study begin from here , which concerned the preparation of an analytical study of the current situation to conserve the identity of the Urban Communities closed and not converted to slum areas degraded threaten the security and stability of the society, which arise result of many types of infringements through a systematic analysis of the factors that led to the occurrence of certain infringements on Urban Communities closed then study and access to some of the proposals and recommendations that enable the planned urban determine the main features of the urban development compatible with environmental conditions and social and economic development to conservation the identity of the closed Urban Communities ((Through a case study "of the cooperative housing construction and reconstruction of the desert Ahram" )





مؤتمر

# مستقبل المجتمعات العمرانية الخاصة نحو تنمية عمرانية مستدامة

## THE FUTURE OF Gated Communities

TOWARDS SUSTAINABLE URBAN DEVELOPMENT



١١-١٣ يونيو ٢٠١٣

ملخصات الأبحاث



Housing & Development Bank  
بنك التعمير والإسكان





وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية  
المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء

المؤتمر والمعرض الدولي  
مستقبل المجتمعات العمرانية الخاصة  
نحو تنمية عمرانية مستدامة

٤.٣٠ - ٣.٣٠

استراحة

٦.٠٠ - ٤.٣٠

الجلسة الثالثة: التجارب المحلية / الدولية

رؤساء الجلسة: أ.د/ وفاء عامر، أ.د/ عابد جاد

التجمعات المقلدة بين الحلم والحقيقة دراسة حالة منتجع الياسمين، الشيخ زايد  
أ.د/ عزة أمين سري

**A Study on the Transformation of Residential Quarters in Egypt**

Arch. Tamer El-Zayat, Dr. Ahmed Amin, Dr. Sherif El-Fiki

نحو الحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المقلدة

د/ هينار أبوالمجد أحمد خليفة

فكر الإنغلاق والتحول العمراني للتجمعات السكنية

أ.م.د/ نعمات محمد نظمي، أ.م.د/ سحر سليمان عبد الله

اليوم الثاني - الأربعاء ٢٠١٣/٦/١٢

١١.٣٠ - ١٠.٠٠

الجلسة الأولى: التجارب الدولية والدروس المستفادة

رؤساء الجلسة: أ.د/ عزة سري، أ.م/ على رشاد

نشأة وتطور المجتمعات العمرانية المقلدة في الولايات المتحدة وكندا ودول أمريكا اللاتينية

أ.م.د/ أيمن حمزة ثابت، م/ طارق شفيق عفيفي

المجتمعات المقلدة كنموذج لاستدامة البيئة السكنية

أ.م.د/ سحر سليمان، د/ ناهد نجا الإبياري

الخصائص المميزة لنشأة وتطور التجمعات العمرانية المقلدة

أ.م.د/ أيمن حمزة ثابت، د/ ناهد نجا الإبياري

المجتمعات العمرانية الخاصة بكبار السن

د/ ناهد نجا الإبياري

المدن والمجتمعات العمرانية الخاصة الخضراء

أ.د/ ماجدة متولي، أ.م.د/ سحر سليمان

١٢.٠٠ - ١١.٣٠

استراحة



وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية  
المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء

المؤتمر والمعرض الدولي  
مستقبل المجتمعات العمرانية الخاصة  
نحو تنمية عمرانية مستدامة

نحو الحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة

د/ هينار أبوالمجد أحمد

مدرس بقسم الهندسة المعمارية- كلية الهندسة- جامعة 6 أكتوبر

[eng.benar@hotmail.co.uk](mailto:eng.benar@hotmail.co.uk)

يعد النمو السكاني المتزايد في المجتمعات العمرانية الحالية من أهم القضايا الأكثر إلحاحاً وهذا التزايد أدى إلى الاتجاه إلى المجتمعات العمرانية المغلقة كونها من الاتجاهات الحديثة لتنمية النواحي العمرانية في مصر والتقليل من الضغط على المدن المركزية الأم ويتم ذلك عن طريق تحقيق التنمية الحضرية المستدامة حيث هو الهدف الأساسي لتنمية المجتمعات العمرانية، ويتطلب ذلك إيجاد مداخل ومفاهيم مستحثة يمكن تطبيقها وتنفيذها عملياً بطريقة فعالة تعمل على تحقيق مفاهيم ومبادئ الاستدامة والتواصل في عمليات التنمية العمرانية. ومن هنا جاءت فكرة الدراسة البحثية والتي تهتم بأعداد دراسة تحليلية للوضع القائم للحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة وعدم تحويلها إلى مناطق عشوائية متدهورة تهدد أمن واستقرار المجتمع والتي تنشأ نتيجة أنواع عديدة من التحديات وذلك عن طريق منهجية تحليلية للعوامل التي أدت إلى حدوث بعض التحديات على المجتمعات العمرانية المغلقة القائمة ودراستها والوصول إلى بعض المقترحات والتوصيات التي تمكن المخطط العمراني من تحديد الملامح الرئيسية للتنمية العمرانية المتوافقة مع الظروف البيئية والاجتماعية والاقتصادية للحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة (من خلال دراسة حالة "الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الأهرام).

## نحو الحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة

د/ هينار أبوالمجد أحمد

مدرس بقسم الهندسة المعمارية- كلية الهندسة- جامعة ٦ أكتوبر

[eng.henar@hotmail.co.uk](mailto:eng.henar@hotmail.co.uk)

### ملخص البحث

يعد النمو السكاني المتزايد في المجتمعات العمرانية الحالية من أهم القضايا الأكثر إلحاحا وهذا التزايد أدى الى الاتجاه الى المجتمعات العمرانية المغلقة كونها من الاتجاهات الحديثة لتنمية النواحي العمرانية في مصر والتقليل من الضغط على المدن المركزية الام ويتم ذلك عن طريق تحقيق التنمية الحضرية المستدامة حيث هو الهدف الأساسي لتنمية المجتمعات العمرانية، ويتطلب ذلك إيجاد مداخل ومفاهيم مستحدثة يمكن تطبيقها وتنفيذها عمليا بطريقة فعالة تعمل على تحقيق مفاهيم ومبادئ الاستدامة والتواصل في عمليات التنمية العمرانية. ومن هنا جاءت فكرة الدراسة البحثية والتي تهتم باعداد دراسة تحليلية للوضع القائم للحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة وعدم تحويلها الى مناطق عشوائية متدهورة تهدد امن واستقرار المجتمع والتي تنشأ نتيجة أنواع عديدة من التعديلات وذلك عن طريق منهجية تحليلية للعوامل التي أدت الى حدوث بعض التعديلات على المجتمعات العمرانية المغلقة القائمة ودراستها والوصول الى بعض المقترحات والتوصيات التي تمكن المخطط العمراني من تحديد الملامح الرئيسية للتنمية العمرانية المتوافقة مع الظروف البيئية والاجتماعية والاقتصادية للحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة (من خلال دراسة حاله"الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الاهرام").

### هدف البحث

الوصول الى مقترحات وتوصيات عامة تساعد على الحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية تحقيقا لاستدامة المدن العمرانية الجديدة المغلقة من الناحية البيئية والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والإدارية، في ظل التقدم التقني والتكنولوجي والمعرفي الذي سوف يغير من نمط الحياة في المستقبل.

### مشكلة البحث

حدوث أنواع عديدة من التعديلات التي أدت الى نوع من العشوائيات داخل المجتمعات العمرانية المغلقة مما يهدد بغياب الطابع والهوية لكل المجتمعات العمرانية المغلقة.

### محاور البحث

اولا: التعرف على المفاهيم الخاصة بعناصر الاستدامة وكيفية تحقيقها والقوانين والتشريعات المؤثرة على المجتمعات العمرانية .  
ثانيا : عمل دراسة تحليلية لمنطقة الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الاهرام لرصد التعديلات التي تحدث بها والوقوف على أسباب حدوثها والعمل على عدم تكررها مرة أخرى من خلال استخدام طريقة تحليل الرباعي (SWOT analysis)  
ثالثا : استخلاص مجموعة من التوصيات التي تساعد على التنمية والحفاظ على هوية المجتمعات العمرانية المغلقة .

### الكلمات الداله

حدائق الاهرام -العشوائيات -الحفاظ - التنمية - الاستدامة -  
التعديلات العمرانية

## مقدمة

تعد المجتمعات العمرانية المغلقة من أحد الحلول والاتجاهات الحديثة لتنمية النواحي العمرانية والاقتصادية والاجتماعية . ويمكن تحقيق التنمية الحضارية المستدامة من خلال القوانين والتشريعات التي تكمن أهميتها في تنظيم وتلبية احتياجات المجتمع والأفراد لعوامل المنفعة العامة في إطار من التوازن بين احتياجات الأفراد والمجتمع المادية والمعنوية لذلك تعتبر القوانين المنظمة للعمارة من الآليات الأساسية التي تؤدي إلى تحقيق عمارة متوافقة ومتلائمة مع احتياجات ومتطلبات أفراد المجتمع لكونها تنظم أعمال المباني وحق الجوار والصحة العامة والأمن والأمان والراحة،...، لذلك تعتبر هذه القوانين حجر الزاوية لتحقيق عمارة مستدامة لها هوية مميزة للمجتمع. ومع غياب تطبيق هذه القوانين تتحول المدن العمرانية لساحة عشوائية تعج بالسلبيات والمخالفات البنائية والمرورية والانشائية ، ومن هنا جاء أهمية هذا البحث في رصد أسباب ظهور العشوائيات والتحديات وكيفية الحول دون حدوثها.

### ١- مفهوم التنمية المستدامة

لقد جاء الاتجاه لمبدأ الاستدامة مع ازدياد الاهتمام بالبيئة ومدى علاقتها بالعمارة وتلبية الاحتياجات الحالية للسكان مع مراعاة متطلبات الاجيال المستقبلية. من حيث تحديد الاطر والآليات اللازمة لدخول المجتمع كطرف فعال في عمليات التنمية العمرانية مع مراعاة البعد عن التدهور العمراني للبيئة العمرانية. أو على الأقل الحفاظ على مستوى البيئة العمرانية القائمة التي تم تحقيقه بالفعل . ومن هنا فإن مفهوم التنمية المستدامة ( Sustainable Development ) والتي تم تعريفها من قبل اللجنة الدولية للبيئة والتنمية عام ١٩٨٧ على أنها "التنمية التي تفي بالاحتياجات الأساسية للجيل الحاضر، دون المساومة على قدرة الاجيال القادمة في تلبية احتياجاتها" (١) ومن خلال هذا المفهوم تم التعامل مع عمليات التنمية بوجهة نظر جديدة وشاملة تأخذ في اعتبارها عناصر أخرى من عناصر التنمية والارتقاء وتم توسيع هذا المفهوم للتنمية ليشمل المظاهر الاجتماعية والثقافية والحفاظ على رفاهية المواطنين . مع تبني مفهوم التنمية المستدامة، والاهتمام المتزايد بآثار التنمية على البيئة المادية والاجتماعية والثقافية، ظهر مفهوم "المدن المستدامة" الذي نادى بإيجاد شكل جديد من المدن، تحقق النمو الاقتصادي والاعتماد على الذات والاشتراك في عملية الحفاظ على هوية وطابع المجتمعات العمرانية المغلقة.

### ٢- مفهوم المدن المستدامة

المدن المستدامة هي المدن التي تحقق العدالة الاجتماعية لسكانها بحيث تعزز مفاهيم الديمقراطية، والمشاركة المجتمعية في صناعة القرار، والاعتماد على الذات. واستدامة المدينة تأتي من اعتماد مجتمعها على ذاته، باستيفاء وتلبية الاحتياجات الأساسية لأفرادها، وتقليل الفجوة بين الفقراء والأغنياء ومستويات الدخل المختلفة، وضمان الحدود الدنيا من نوعية الحياة المقبولة لكافة أفراد المجتمع، وضمان المشاركة والمساواة، مع استخدام التقنيات الفنية المتوافقة مع الظروف المحلية.

ويمكن اعتبارها مجتمعات مستدامة نظرا لكونها تحتوي على البنية الأساسية المجتمعية، والفرص والإمكانات التي يحتاج إليها سكانها، وتجعلهم يشعرون بالانتماء، وبالالتزام والعمل على رفاهية مجتمعهم.(٢)

والمدينة المستدامة هي مدينة خضراء صديقة للبيئة، تتوازن فيها الطاقة الاستيعابية للموارد والنظم البيئية المحلية، عن طريق رفع كفاءة استخدام الموارد، وتحقيق الحد الأدنى من المخرجات الملوثة، حتى يتسنى للنظام الإيكولوجي تجديد نفسه، ومنع التلوث بتقليل المخلفات التي يمكن للطبيعة استقبالها.

### ٣- عناصر المجتمعات المستدامة

- منظومة الحكم الجيد
- النقل والمواصلات
- الخدمات والبيئة
- المساواة
- الاقتصاد
- الإسكان والبيئة المبنية
- الثقافة والمجتمع

٤- أسس ومعايير تنمية المدن المستدامة<sup>(٣)</sup>  
هناك مجموعة من الأسس والمعايير لتنمية المدن المستدامة وتتلخص في:

#### ٤-١- معايير الاستدامة والتواصل:

" تؤكد تنمية المدن المستدامة على أهمية تحقيق عامل الاستدامة وذلك من خلال تناول عملية التنمية من منظور شامل على أساس أن الاستدامة هي عملية توازن بين الجوانب العمرانية والإدارية والاجتماعية والاقتصادية للتنمية. وذلك بمعنى تمكين المجتمع من القيام بدور فعال في جميع مراحل عملية التنمية العمرانية بهدف إعداد بيئة عمرانية مناسبة له وللأجيال القادمة".<sup>(٥)</sup>

#### ٤-٢- الأسس العمرانية:

" وهى كل ما يختص بالبيئة العمرانية من (خدمات / طرق / وفراغات عمرانية/ ومباني ووحدات سكنية)، وتتحقق التنمية الحضرية المستدامة عن طريق تأكيد مسؤولية المجتمع تجاه بيئته العمرانية، بالإضافة إلى أنه يجب تحديد الحيز العمرانى الذي يطبق عليه منهج التمكين".<sup>(٤)</sup>

#### ٤-٣- الأسس الإدارية:<sup>(٥)</sup>

وتختص بعمليات منح السلطة وبناء القدرات والتدريب على عمليات الإدارة والمتابعة مع أهمية تمكين المواطنين للقيام بدور فعال فى صنع واتخاذ القرارات الخاصة ببيئتهم العمرانية، وتطوير النظام الإداري للبرامج التنموية بتعميق اللامركزية.

#### ٤-٤- الأسس الاقتصادية:

تهتم بالعلاقة بين الإمكانيات والاحتياجات، وتؤكد أهمية إمكانيات المستعمل فى مواجهة تكلفة المسكن.

#### ٤-٥- الأسس الاجتماعية:

تهتم بالجوانب المتعلقة بالسكان أنفسهم ومتطلباتهم واحتياجاتهم الاجتماعية، وذلك بتمكين المجتمع للتعرف على احتياجاته لأن المجتمع هو الأقدر على التعرف على احتياجاته ومتطلباته. ومن هنا وجد ان من أكثر الأمور إلحاحا في المستقبل القريب، هو تحديد طبيعة وملامح العلاقة بين الجهاز التخطيطي ونظام البلديات والمجالس المحلية. حيث أن معظم تطبيقات وممارسات التخطيط العمراني المعاصر على المستوى العالمي بتحدد مسؤولية إعداد وتنفيذ المخططات العامة والتفصيلية للمدن والقرى الى البلديات والمجالس المحلية. في حين تحتفظ الأجهزة التخطيطية الرسمية بمسؤولية مراجعة واعتماد هذه المخططات ومسؤولية وضع المخططات الإقليمية الإرشادية والسياسات العامة العمرانية والسياسات العمرانية القطاعية. وبالطبع تمارس هذه الأجهزة الرسمية مسؤولية وضع الرؤى والمخططات الإستراتيجية على المستوى الوطني ومسؤولية إعداد واقتراح القوانين والتشريعات ضمن منظومة متكاملة.

وهذا الأمر يتطلب بالطبع القيام بدراسة أكثر تعمقا وتحليلا، يتم بها دراسة جدوى هذا الفصل في المهام والمسؤوليات، وتحديد الموارد والإمكانيات المطلوبة، وخاصة في مجال بناء القدرات والمهارات الأساسية لكوادر الأجهزة التخطيطية على مستوى البلديات، وتحديد الإطار التشريعي والقانوني الذي يحكم هذه العلاقة.

وتقوم الدراسة التحليلية الحالية بعرض لمجموعة من العناصر والأسس والمفاهيم الخاصة بالتنمية المستدامة للمدن وذلك عن طريق التحليل البيئى الرباعى لمنطقة الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الاهرام كأحد نماذج المجتمعات العمرانية المغلقة وصولا لحلول ساعد على تحقيق التنمية المستدامة لها والحفاظ على هويتها.

٥- الدراسة التحليلية

٥-١- التعريف بالموقع (٦)



٥-٢- الموقع :

يقع مشروع الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الاهرام اول طريق القاهرة / الفيوم ( ميدان الرماية)

٥-٣- المالك:

الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الاهرام  
المساحة الكلية: ١٤٠٠ فدان

٥-٤- مراحل التنمية

إمكتت الجمعية الأرض بموجب عقد مسجل ومشهر في نوفمبر ١٩٧٠ وقامت بتقسيم إجمالي المساحة (الف وأربعمائة فدان) إلى قطع أراضي ومناطق خدمات وتم توزيع الأراضي على أعضاء الجمعية ، ثم تم إعداد مخطط ابتدائي وتقسيم أراضي بمسطح متوسط قدرة ٥٠٠٠ م ٢ على أن تكون نسبة البناء ١٠ % وباقي المساحة حدائق ، ثم أعيد تخطيط الموقع وأصبح متوسط مساحة قطع الأراضي حوالي ١٠٠٠

م ٢ والبناء على نسبة ٣٥ % وذلك فى عام ١٩٨٥ ، حيث بدأت الجمعية فى إجراءات تنفيذ المرافق العامة (الطرق وشبكة المياه والصرف الصحى والكهرباء ) وقد تكلفت المرافق فى ذلك التاريخ حوالى خمسة جنيهات / م ٢ وقد تم الانتهاء من أعمال المرافق العامة فى بداية التسعينات ، فى ذلك الوقت كانت مدينة أكتوبر قد نشطت بها حركة التشييد وأصبح متوافر بها العديد من الخدمات لذا إتجه الملاك ، إلى مدينة أكتوبر وأحجموا عن البناء فى الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الاهرام إلا إعداد قليلة جداً من الملاك ، ولم تنشط أعمال البناء فى الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الاهرام إلا فى بداية القرن ٢١ حيث إتجهت شركات الإستثمار العقارى إلى بناء العمارات السكنية وبيعها كوحدات سكنية خاصة بعد تعديل اشتراطات البناء وزيادة نسبة البناء إلى ٤٥ % ، وقد أصبحت الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الاهرام مدينة سكنية تقليدية بدلاً من أن تكون مدينة حدائقية طبقاً للمخطط الأول للمدينة.

#### ٥-٥-٥- إدارة المشروع

تدير المشروع الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الأهرام ويخضع مجلس إدارتها لقانون التعاونيات (قانون التعاون الاستهلاكى رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥ والان اصبحت تابعة لرئاسة حى الهرم.

#### ٥-٦- التخطيط العمرانى

كلفت الجمعية مكتب إستشارى باعداد مخطط عمرانى للمدينة وتم إعداد المخطط طبقاً للقانون رقم ( ٥٢ ) لسنة ١٩٤٠ بشأن الأراضى المعدة للبناء والقانون رقم ( ٤٥ ) لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لهما .وقد تم تقسيم الاراضى الى ١٦ منطقة (أ، ب، ج،.....) وذلك لسهولة التعامل مع كل منطقة منهم وتحديد الخدمات بها وبيعها للأفراد.

#### ٥-٧- أنماط الإسكان(٧)

- وقد أصبح هناك ٣ أنماط من المباني السكنية
  - فيلات خاصة
  - عمارات خاصة لسكن الأسرة والأبناء
  - عمارات سكنية نمطية تضم وحدات سكنية للتمليك تتراوح مساحتها بين ١٠٠ م ٢ و ٥٠٠ م ٢.
- نسبة المباني المقللة لا تزيد عن ٤٥ % ويمكن إضافة مباني غير مقللة فى حدود ١٠ % من مساحة الأرض ، ولا يتعدى بروز البلكونات المكشوفة ١٠ % والابراج ٥ % من عرض الطرق.
- لاتقل المسافة بين حد البناء وحدود الجار عن ٣م ولاتقل عن ٤,٥ م مع حد الطريق.
- أ لا يزيد إرتفاع المباني عن ١٦ متر وغرف السطح فى حدود إرتفاع إضافى ٢,٥ متر ولا يزيد مسطح غرف السطح عن ربع مسطح المباني المقللة.

#### ٥-٨- استخدام طريقة التحليل الرباعى

تم دراسة الوضع الراهن والقيام بالمنهج التحليلى الرباعى وتحديد كلا من نقاط القوة والضعف والفرص والتحديات

التهديدات	فرص	نقاط الضعف	نقاط القوة	الجهات المسؤولة
لا تملك الجمعية سلطة علي مراقبة المباني أو ضبطية قضائية، ومع غياب الامن مما ينتج عنه مستقبلا أنواع عديدة من التعديات.	الان اصبح للجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الاهرام رئاسة تابعة لحي الهرم. ويوجد رئيس مكتبه المؤقت بمقر الجمعية خلف مسجد خالد بن الوليد بشارع جار دنيا بحيث أصبح هناك مسؤول محدد.	أصدر محافظ الجيزة السابق قرارا بإعتماد الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الاهرام وإشهارها بإعتبارها تابعة لرئاسة الحي الهرم، وان يقوم الحي نفسه بإصدار تصاريح البناء داخلها ولا دخل للجمعية بهذا. وحدث تضارب بين السلطات مما ادى الى الفوضى.	كانت الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الاهرام منوطة بإصدار تصاريح مبان داخل المدينة وهناك متابعة من قبل الجمعية لمتابعة المخالفات ولكن فى أضيق الحدود .	الجهات المسؤولة
عدم تحمل شبكات التغذية والصرف مستقبلا لزيادة الكثافة السكانية وسوف يحدث تسرب لمياه الصرف خارج البالوعات مؤديا الى تلوث بيئي كبير.	امكانية تجديد واحلال فى الشبكات القديمة.	زياده الكثافة السكانية ادى الى الضغط على الشبكة وانفجار شبكة الصرف الصحى فى منطقة أ .	توفر شبكات المياه والصرف الرئيسية .	أ-البنية الأساسية شبكة المياه والتغذية
				

<p>سوف يؤدي ذلك الى حدوث نوع من التعدي على الطرق الرئيسية والفرعية وحدث حفر بها مما تشوه شبكات البنية الفوقية.</p> 	<p>دخول شبكات الغاز الى بعض المناطق وتوصيل خط الغاز والعمل به جارى الان بجوار البوابة الاولى وقبل محطة بنزين وطنية تركيب محابس الغاز الجديدة لربطها بشبكة غاز 6 أكتوبر تمهيدا لدخول الغاز بالكامل للحدائق.</p> 	<p>عدم وجود تخطيط مسبق لشبكة الغاز مما ادى الى تكسير الشوارع واصبح كارثة على السكان لانه لا يتم ردمها بطريقة صحيحة .</p> 	<p>شبكة الغاز البدء فى عمل شبكات الغاز للمنطقة وتم دخول الغاز للمنطقة أ - ب.</p>
<p>غياب الصيانة اصبحت شوارع المدينة يسودها ليلا ظلام بسبب تهالك اعمدة الانارة رغم قيام الاهالي بتركيب اعمدة لانارة شوارعهم ولكنها لا تكفي مما يسمح لحدوث سرقات .</p> 	<p>عدم توافر اعمدة إنارة فى بعض الشوارع الداخلية مع عدم عمل صيانة.</p>	<p>شبكة الكهرباء توافر شبكات الكهرباء فى الطرق الرئيسية.</p>	<p>شبكة الكهرباء توافر شبكات الكهرباء فى الطرق الرئيسية.</p>

<p>كثرة الحفر فى الشوارع سوف تؤدى لزيادة التلوث الهوائى والتشويه البصرى. لا يوجد رقابة على أى مالك أثناء عمليات البناء مما يعوق حركة المرور فى الشوارع الداخلية ويؤدى إلى اتلاف شبكة الطرق.</p>	<p>الحفاظ على شبكة الطرق المقامة والعمل على تشجير.</p> 	<p>وجود العديد من التكسيرات والحفر فى الشوارع الرئيسية و بالضافة الى عدم سفلته بعض الشوارع الداخلية .</p> 	<p>وجود شبكة من الطرق مقسمة جيدا.</p> 	<p><b>الطرق</b></p>
<p>سوء التنظيم ووضع حواجز ادى الى حدوث اختناقات مرورية وسوف يؤدى الى شلل مرورى داخل المدينة.</p> 	<p>وجود طرق واسعة كثيرة وجيدة.</p> 	<p>غلق الجراجات بالاضافة الى حجز اماكن الركن امام العمارات أدى الضيق الشوارع.</p> 	<p>كثرة الطرق واتساع بعض الشوارع فيها.</p> 	<p><b>ممرات الحركة</b></p>

<p>كثرة التعدييات سوف يقوم بتحويل المدينة الى عشوائيات.</p> 	<p>وجود أرصف لممرات المشاه</p> 	<p>هناك الكثير من التعدييات على السور.</p> 	<p>تخصيص ممرات لمشاة على طول السور المحيط بالمدينة.</p> 	<p>ممرات المشاة</p>
<p>سوف تفقد المدينة الطابع المعماري الخاص بها حيث يتولى كل مالك بناء العمارة أو الفيلا الخاصة به طبقاً لرغبته ولا يلتزم سوى بالإشتراطات التي وضعتها الجمعية لتصميم المباني لتكون فلل سكنية وعمارات سكنية.</p>  <p>تغير وظيفة المبنى أدى الى التحول الى العشوائيات.</p>	<p>وطبقاً لإشتراطات البناء أصبح هناك ٣ أنماط من المباني السكنية</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● فيلات خاصة</li> <li>● عمارات خاصة لسكن الأسرة والأبناء</li> <li>● عمارات سكنية نمطية تضم وحدات سكنية للتمليك تتراوح مساحتها بين ١٠٠م ٢ و ٥٠٠م ٢.</li> </ul>	<p>انتشار ظاهرة تحويل الادوار السفلى الى محلات تجارية ووضع إعلانات مما أدى الى التشويه البصري</p> 	<p>وجود بعض من قطع الاراضى التي التزامها بنسبة البناء وجعل المبنى سكنى فقط دون أى دخول نشاط آخر</p>  <p>التزام بعض قطع الاراضى وجعلها فلل خاصة.</p>	<p>الاسكان</p>

	<p>ولتحديد طابع للمنطقة يجب تقسيمها الى مناطق محددة للاسكان عمارات لسكن الاسرة ومناطق أخرى للفيلات ومناطق أخرى للعمارات السكنية</p> 	<p>غلق الجراجات الموجودة اسفل العقارات أصبحت السيارات تركز في الشارع مما يؤدي الى اختناقات مرورية وضيقها</p> 		
<p>اهمال المول سوف يؤدي الى تحوله لاماكن التخزين الغير مرغوب بها واهمال وظيفته الاساسية.</p> 	<p>وجود اشتراطات البناء ملزمة بالجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الاهرام يحذر من وجود اى محال تجارية او خدمية سوى المناطق المرخص لها رسميا والمخصصة لانشاء مولات تجارية وخدمية.</p> 	<p>عمل المحلات التجارية بالأماكن المخصصة للجراجات لتلبية احتياجات السكان وتداخل الاستعمالات بين السكنى والتجارى.</p> 	<p>وجود مول تجارى كبير به مجموعة من المحلات التجارية.</p> 	<p><b>الخدمات</b></p>
<p>والمدينة التي تستوعب مليون شخص سوف تصبح تستوعب اكثر من مليون ونصف المليون بسبب العمالة والادوار المخالفة والضغط على شبكة الخدمات.</p>	<p>وجود اشتراطات البناء الخاص بالجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الاهرام الذى ينص علي ان لا يزيد إرتفاع المباني عن ١٦ متر وغرف السطح فى حدود إرتفاع إضافى ٢,٥ متر ولا يزيد مسطح غرف السطح عن</p>	<p>توجد مخالفات تعليية بناء بحيث تتعدى أغلب العمارات الخمسة أدوار .</p>	<p>التزام بعض العمارات باشتراطات البناء حتى الدور الرابع .</p>	<p><b>ارتفاعات المباني</b></p>

	<p>ربع مسطح المباني المقفلة أربعة أدوار بخلاف الدور الأرضي.</p>			<p>الأراضي الفضاء</p>		
<p>كثرة رمى القمامة والمخلفات في الاراضي الفضاء سوف يؤدي الى نوع من التلوث بالإضافة الى امكانية التعدي على قطعة الارض وأخذها بوضع اليد.</p>	<p>امكانية عمل اسوار للمناطق الفضاء في الوقت الحالي وحتى يتم الانتهاء من البناء في هذه القطع.</p>	<p>تحول كثير من الاواصي الغير مبنية الى أماكن لتجميع القمامة</p>	<p>هناك الكثير من قطع الاراضي التي لم تبنى بعد ونظيفة.</p>	<p>الأراضي الفضاء</p>		
		<p>ضيق البوابات وعدم تنظيم حركة المرور ادى الى اختناقات مرورية دائمة ولذا يجب علي الجمعية إما أن تحول البوابات الأربعة الموجودة الي دخول فقط أو خروج فقط وانشاء بوابات جديدة لاستيعاب حركة المرور</p>	<p>تم البدء في عمل السور في بداية عام ٢٠١٣ و جاء بمجهود سكان الحدائق بعد عمل مظاهرات ووقفات احتجاجية كبيرة ضد الجمعية وضد محافظ الجيزة</p>	<p>-عدم التنظيم في عملية المرور ومن الى المدينة -عدم التأمين فلا يوجد بها نقطة شرطة واحدة وفيما يخص مشكلة سور المدينة فانه حتي بداية السنة السابقة لا يوجد سور يحمي المدينة من الدخلاء وهو ما أدي الي كثرة حوادث السرقة والنهب سواء للسيارات أو للشقق.</p>	<p>وجود أربع بوابات رئيسية وبداء الاتجاه حاليا الي عمل بوابات فرعية بين البوابات الرئيسية وذلك للحول</p>	<p>الأمن و السلامة المدخل والمخارج</p>
	<p>د/هينار أبوالمجد أحمد خليفة</p>					

	<p>والبدء فى انتشار الحملات الامنية داخل المدينة .</p> 		<p>دون الاختناقات المرورية.</p>	
<p>كثرة التعديلات على قطع الاراضى وتخطى نسبة البناء على قطعة الارض سوف يحول النسيج العمرانى الى نسيج متضام ومناطق عشوائية وغير متوافقة مع المعايير البيئية وتعدده نسبة البناء أكثر من ٨٠%</p> 	<p>وجود الاشتراطات البنائية التى تنص على ترك فراغات من كل الجوانب لقطعة الارض لتحقيق المعايير البيئية واشتراطات التهوية الجيدة والاضاءة</p> 	<p>أصبح النسيج فى بعض قطع الاراضى الى نسيج متضام</p> 	<p>وجود كثير من قطع الاراضى التى تلتزم بأشترطات البناء وتراعى الاشتراطات البيئية الجيدة وهى ان لاتقل المسافة بين حد البناء وحدود الجار عن ٣م ولاتقل عن ٤,٥ م مع حد الطريق</p> 	<p><b>النسيج العمرانى</b></p>



### الخلاصة والتوصيات

يخلص البحث الى مجموعة من التوصيات المساعدة فى الارتقاء بالنواحي العمرانية وكذلك النواحي التنظيمية والادارية من خلال المشاركة المجتمعية للحفاظ على هوية هذا النموذج كمجتمع عمرانى مغلق والحد من تدهوره وتحقيقا لمبدأ التنمية المستدامه به.

### المشاركة المجتمعية

- عقد يوم مفتوح لتعارف بين أعضاء المجتمع المحلى ودراسة الوضع الراهن والمشاركة فى حل مشاكل المدينة.
- وضع خطط تنموية لتلبية احتياجات قاطنى هذه المجتمعات ومشاركتهم.
- وضع الخطط والاليات لتطوير ومتابعة الاثر

### البنية الاساسية

- عدم السماح بتغيير اشتراطات البناء خاصة فيما يخص الارتفاعات ونسبة البناء حيث أن شبكات البنية الاساسية قد تم تصميمها بناء على كثافات محده وزيادة الكثافة البنائية يؤدي الى التدهور السريع للبيئة العمرانية عند أكمال التنمية العمرانية.
- مد شبكة المياه والصرف لكل قطعة أرض طبقا لمعدل الاستخدام المحدد لاشتراطات البناء ولا يقتصر مد الشبكات على الطرق الرئيسية والفرعية وذلك تجنباً للإعادة تكسير الرصف بالطرق عند بناء كل قطعة أرض .
- يجب أن تكون شبكات التغذية والصرف تلبى متطلبات واحتياجات الاسكان عند أكمال جميع مراحل النمو والاسكان الكامل .
- مد شبكات الغاز الطبيعي مع البنية التحتية اثناء تنفيذ باقى شبكات البنية التحتية وذلك حتى فى حالة عدم توافر الغاز وقت بدء مشروع بناء المجتمع وذلك لتفادى التعدى على شبكات البنية الفوقية اثناء توافر الغاز ومده الى داخل المنطقة.

### الاسكان

- ضرورة الالتزام بالمعايير البيئية وللتهوية والاضاءة مع وجود جهة مراقبة اثناء عملية البناء حتى لا يحدث تعديات.
- وضع اشتراطات للبناء مرتبط بوقت زمنى من تاريخ شراء الارض من الجمعية حتى لا تتحول الاراضى الفضاء الى مقالب للمخلفات.
- ضرورة إقامة سور لكل قطعة أرض سواء تم بنائها أو كانت فضاء.

### الخدمات الامنية

- يجب توافر نقطة شرطة فى المجتمعات ذات المساحات الكبيرة.

### بالنسبة للنواحي ادارية وتنظيمية

- ضرورة تحديد المسؤولية فى اتخاذ القرارات وتطبيق القانون داخل المدينة.
- يجب تفعيل القوانين والتشريعات الموضوعة فى اشتراطات البناء الخاصة بكل مدينة على حده .
- وجود آليات للرقابة على تطبيق التشريعات تضمن احترام تطبيق المخططات الاستراتيجية للمدن العمرانية المغلقة.

- الزام المحافظة بالزام شركات النظافة والتشجير بإزالة المخلفات البنائية الناتجة عن اعمال الردم والبناء وتشجير الساحات المفترض ان تكون حدائق خاصة بأقسام المدينة ومناطقها وفق اشتراطات البنائية المتفق عليها في العقود.
- اتخاذ قرارا بسحب عداد الكهرباء المؤقت عند وصول العقار إلي عدد الأدوار المرخص بها وأعطاء تراخيص للدوار المطابقة لشروط البناء فقط.
- الغاء تراخيص المحال التجارية غير المطابقة لاشتراطات البناء التجارى المنظم لمدينة الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الازهرام.

## المراجع

- 1- د/نسرین رفیق اللحام\*، ٢٠١١، "نحو خلق مناطق تميز ومدن جديدة مستدامة بمصر رؤية نقدية لتخطيط المدن الجديدة"، الورقة البحثية رقم ٢٤.
- 2- المهندس فائق جمعه المنديل، يناير ٢٠٠٨، سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية، ورقة بحثية، مملكة البحرين، المؤتمر الإقليمي للمبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية.
- 3- ريمان محمد ربحان، ٢٠٠٢، تنمية المجتمعات الجديدة - التمكين كأداة فاعلة في عمليات التنمية الحضرية المستدامة، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.
- 4- An Introduction to Sustainability,  
<http://www.cs.colorado.edu/13d/system/mrrogers/intro.html>.
- 5- ريمان محمد ربحان، ٢٠٠٢، دور المجتمع في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة- التمكين المستدام كمدخل دراسة لأحد التجارب العالمية في تنمية البيئة العمرانية، الورقة البحثية.
- 6- [www.cpas-egypt.com/pdf/MagdaMetwally/004/003.pdf](http://www.cpas-egypt.com/pdf/MagdaMetwally/004/003.pdf) مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية
- 7- الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الازهرام، كراسة الاشتراطات البنائية والاوراق المطلوبة لاستراخ الترخيص
- 8- مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، ٢٠٠٨، العشوائيات داخل محافظات جمهورية مصر العربية، الجزء الثاني
- 9- أ.د.م. احمد هلال محمد، ٢٠٠٦، لتشريعات العمرانية وتأثيرها في تكوين بيئة العمارة المصرية، دراسة خاصة للقانون ١٠٦ وتعديلاته، ورقة بحثية
- 10- القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦م في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦م ولائحته التنفيذية الصادرة بالقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦م ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦م والقرارات المتعلقة بهما. وزارة الصناعة والتكنولوجيا، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، الطبعة التاسعة، ٢٠٠٣م.
- 11- نايف بن نائل بن عبد الرحمن، ٢٠١١، "التنمية المستدامة في العمارة التقليدية في العمارة العربية السعودية"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة أم القرى، السعودية.
- 12- Khaled M. Abdel-Halim, (1995), Community Enablement Approach for Egyptian Urban Local Communities, (MA), University of New Castle upon Tyne, United Kingdom.
- 13- مديحة حامد عبد الستار، أحمد يحيى، شريف أحمد، " الهوية كمدخل لاستدامه العمران في ضوء شراكه المجتمع"، ورقة بحثية.

## **Research Summary**

The increasing population growth in urban communities current, is the one of the most important issues of the most urgent and this increase has led to the trend to urban communities closed-being of the modern trends of development aspects Urban in Egypt and reduce the pressure on the central cities motherland and this is done through the achievement of sustainable urban development, where it is the main objective for the development of urban communities, and requires it to find the entrances and new concepts can be applied and implemented in practice in an effective manner working to achieve the concepts and principles of sustainability and communicate in the operations of Urban Development . the idea of the research study begin from here , which concerned the preparation of an analytical study of the current situation to conserve the identity of the Urban Communities closed and not converted to slum areas degraded threaten the security and stability of the society, which arise result of many types of infringements through a systematic analysis of the factors that led to the occurrence of certain infringements on Urban Communities closed then study and access to some of the proposals and recommendations that enable the planned urban determine the main features of the urban development compatible with environmental conditions and social and economic development to conservation the identity of the closed Urban Communities ((Through a case study "of the cooperative housing construction and reconstruction of the desert Ahram" )