

**تعظيم إدارة الأراضي  
نموذج لرفع كفاءة أراضي الاستخدام المتعدد**

إعداد  
**نيفين صبري جمعة محمد**

كجزء من متطلبات الحصول على درجة دكتوراة الفلسفة في العلوم الهندسية

قسم الهندسة المعمارية  
تخصص تخطيط المدن والمستقرات العمرانية

كلية الهندسة

**جامعة الفيوم**  
٢٠٢٠

## ملخص الرسالة

تكابد الكثير من المدن وخاصة المصرية، العديد من المشكلات البيئية والعمرانية بسبب الزيادة المطردة في عدد السكان وأهمها الانتشار العمراني بالزحف على الأراضي الزراعية، وكذلك ظهور مشكلات ارتفاع الكثافة السكانية والضغط المستمر على البنية الأساسية والخدمات وأيضاً عدم القدرة على تنفيذ المخططات التفصيلية وخاصة توفير المسطح اللازم للخدمات بسبب عدم توافر الأراضي المملوكة للدولة والصالحة للتنمية العمرانية لتقابل المسطحات المطلوبة لتوفير احتياج المدن من الخدمات؛ مما جعل المخططون العمرانيون يتوجهون بالبحث لحل هذه المشكلات في ظل الرغبة في الاستغلال الأقصى لقيمة الأرض، ومن ضمن هذه الحلول الدعوة للاستخدام المتعدد للأراضي لتعظيم الاستفادة من هذا المورد غير المتجدد في إطار مفهوم استخدامات الأراضي المتعددة. تأتي أهمية البحث بالتوافق مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة لعام ٢٠١٥ والتي أقرتها مصر بفكرة جعل المدن مرنة ومستدامة، والذي لن يتحقق إلا باستخدام الأراضي المتعددة الذي يحقق الاستفادة القصوى منها دون إحداث تأثيرات سلبية، وذلك باختيار نوعيات الاستخدامات المتعددة المتوافقة التي تتشارك نفس الموقع وكذلك بالإدارة الرشيدة لها، ويهدف البحث إلى التوصل إلى نموذج لرفع كفاءة أراضي الاستخدام المتعدد كموجه للتخطيط العمراني للمدن القائمة وداعم لمتخذي قرار تخطيط استخدامات الأراضي بها، وللوصول لهذا الهدف انقسم البحث إلى ثلاثة أجزاء رئيسية وهي:

**الدراسة النظرية:** لتكوين خلفية متكاملة عن موضوع البحث وتوضيح المفاهيم الأساسية المتعلقة به.

**الدراسة التحليلية:** لعرض وتحليل التجارب السابقة العالمية والمحلية التي قامت بتطبيق استخدامات الأراضي المتعددة في تطوير وتنمية الأراضي داخل المدن والخروج بالدروس المستفادة لتطبيق هذا الأسلوب في مصر. **الدراسة التطبيقية:** وتم فيها اختبار نتائج الدراسة النظرية والتحليلية باستبيان رأي الخبراء المعنيين ثم تحديد التوافق بين الخدمات المختلفة واقتراح مصفوفة التشارك وأخيراً الوصول لإطار عمل لتطبيق أسلوب الاستخدام المتعدد للأراضي زمنياً في مصر.

وقد خلص البحث إلى مجموعة من النتائج أهمها التوصل لنموذج لرفع كفاءة أراضي الاستخدام المتعدد في صورة إطار عمل لتطبيق أسلوب الاستخدام المتعدد للأراضي زمنياً في مصر يتكون من ثلاث مراحل لكل منها مجموعة من الأهداف يقترح تحقيقها باستخدام عدة آليات يكون المسؤول عنها عدد من الجهات، كما أوصى بضرورة تعديل الأطر التشريعية والمؤسسية الحالية لتلائم تطبيق الاستخدام المتعدد للأراضي واقتراح استحداث لجنة استشارية تنفيذية " لجنة إدارة أراضي الاستخدام المتعدد" كأحدى إدارات التخطيط العمراني بمجالس المدن، وكذلك تكوين فريق إداري لمشروع الاستخدام المتعدد كما أكد ووضح أهمية دور ومهام المجتمع المحلي في جميع مراحل الإطار.