



جامعة عين شمس
كلية الهندسة
قسم الهندسة المعمارية

” البناء بالجهود الذاتية وتفعيل دور المشاركة المجتمعية كمدخل لحل مشكلة إسكان محدودي الدخل في مصر “

”دراسة تحليلية لمشروع ابني بيتك بمدينة العاشر من رمضان “

الرسالة مقدمة كجزء من متطلبات الحصول على درجة ماجستير في العلوم الهندسية في العمارة

مقدم من

م/ بسمة منير إبراهيم أحمد
معيد بالمعهد التكنولوجي العالي بالعاشر من رمضان

أسماء المشرفين

أ.د / علي فتحي عيد
أستاذ الهندسة المعمارية ، قسم الهندسة المعمارية ، جامعة عين شمس

أ.د / محمد أيمن عاشور
عميد كلية الهندسة، أستاذ التخطيط العمراني ، جامعة عين شمس

د / جيهان أحمد ناجي
مدرس، قسم الهندسة المعمارية، الجامعة البريطانية



جامعة عين شمس
كلية الهندسة
قسم الهندسة المعمارية

مقدم من :- م/ بسمة منير إبراهيم أحمد
معيد بقسم الهندسة المعمارية، المعهد التكنولوجي العالي بالعاشر من رمضان
عنوان الرسالة:- البناء بالجهود الذاتية وتفعيل دور المشاركة المجتمعية كمدخل لحل مشكلة
إسكان محدود الدخل في مصر- دراسة تحليلية لمشروع ابني بيتك بمدينة العاشر من رمضان
الدرجة :- ماجستير في العلوم الهندسية في العمارة

لجنة الحكم

الأستاذ الدكتور / سيد محمد التوني
التوقيع: (محكم)
أستاذ الهندسة المعمارية، قسم الهندسة المعمارية، جامعة القاهرة

الأستاذ الدكتور / عمر محمد الحسيني
التوقيع: (محكم)
أستاذ التخطيط العمراني، قسم التخطيط العمراني، جامعة عين شمس

الأستاذ الدكتور / علي فتحي عيد
التوقيع: (مشرف)
أستاذ الهندسة المعمارية، قسم الهندسة المعمارية، جامعة عين شمس

الأستاذ الدكتور / محمد أيمن عاشور
التوقيع: (مشرف)
أستاذ التخطيط العمراني، قسم الهندسة المعمارية، جامعة عين شمس

التاريخ: ٢٠١٥/ /

أجيزت الرسالة بتاريخ: ٢٠١٥/ / ختم الأجازة:-
الدراسات العليا

موافقة مجلس الكلية: ٢٠١٥/ / موافقة مجلس الجامعة: ٢٠١٥/ /

إقرار

تعتبر هذه الرسالة مقدمة إلى قسم الهندسة المعمارية – جامعة عين شمس، للحصول على درجة الماجستير في العلوم الهندسية. إن العمل الذي تحتويه هذه الرسالة قد تم إجراءه بمعرفة الباحث في قسم العمارة – كلية الهندسة – جامعة عين شمس في الفترة بين ٢٠١٣ - ٢٠١٥. هذا ولم يقدم أي جزء من هذا البحث لنيل مؤهل أو درجة علمية لأي جهة أخرى.

وهذا إقرار مني بذلك.

الاسم: بسمة منير إبراهيم أحمد

التوقيع:

شكر وتقدير

أحمد الله عز وجل كما يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه، واشكره علي نعمة التي لا تعد ولا تحصى، وارفع إليه اسمي آيات الحمد والثناء حتى يرضي ، واسجد حمداً وشكراً أن من علي بالتوفيق إلي طريق العلم والمعرفة

وبعد شكر الله عز وجل وحمده، يسعدني أن أتقدم في هذا المقام بجزيل الشكر والعرفان إلي أستاذي ومعلمي الأستاذ الدكتور الجليل/ علي فتحي عيد.... الذي أحاط البحث بسعة علمه وسديد توجيهاته لإخراجه بأحسن صورة ممكنة فنعم المشرف، ونعم المعلم، وأرجو أن أكون قد وفقت في تقديم ما يرضيه وما يليق باسمه الذي كان لي عظيم الشرف أن أضعه على أطروحتي العلمية. كما يشرفني أن أتقدم بكل الشكر والتقدير للأستاذ الدكتور الفاضل/ محمد أيمن عاشور لما قدم لي من عون وإرشاد في إنجاز هذا البحث.... وأخص بالتقدير والامتنان الدكتورة/ جيهان أحمد ناجي لحسن تعاملها وبذل كل ما في وسعها لتذليل المصاعب وتخطي العقبات، فقد كان لكل ما قدمته ابلغ الأثر في هذه الدراسة، فمهما عبرت عما في نفسي من امتنان فلن أوفيها حقها من التقدير .

كما أوجه شكري وتقديري إلي الأستاذ الدكتور/ سيد التوني ، والأستاذ الدكتور / عمر الحسيني لتفضلهما بقبول مناقشة هذه الرسالة وتقييمهما وإبداء توجيهاتهما رغم مشاغلهما العملية والعلمية

إلى أمي وأبي... قوتوي الأولى ونبراسي الذي ينير دربي، من ساعدوني كي أصمد ومن أعطوني وما زالوا يعطوني بلا حدود، أشكركما على دعائكما ودعمكما الدائم لي ورعايتكما لبناتي طيلة مرحلة البحث، وأدعو الله أن يرزقكما الجنة بغير حساب ولا سابقة عذاب.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى أغلى وأثمن هدية رزقني الله بها أختي العزيزة / أمنية منير، رفيقة الكفاح وتوأم الروح أشكرك على مساندتك لي ووجودك بجانبتي... رزقك الله السعادة في الدنيا والآخرة وجعلك من علمائه العاملين المخلصين... كما أشكر إخواني وأخواتي وبقية عائلتي الكبرى لمساعدتهم لي في إجراء الاستبيان والزيارات الميدانية... كما أتقدم بالشكر إلى زوجي الحبيب... الذي لم يذخر جهداً في تشجيعي والدعاء لي لإنجاز هذا البحث رغم بعد المسافات وأرجو من الله أن يجمع شملنا قريباً على محبته وطاعته... كما أشكر بناتي شيماء ومريم لتحملهما انشغالي عنهما أثناء إعداد البحث.

كما أوجه شكري وتقديري إلي الدكتور/ أحمد نبيه المنشاوي المشرف على قسم الهندسة المعمارية بالمعهد التكنولوجي العالي بالعاشر من رمضان، ولجميع أصدقائي وزملائي في العمل لتشجيعهم الدائم لي وما يسروه لي من مصاعب في العمل طيلة مرحلة الدراسة، وأخص بالذكر م/ غادة عسل ، م/ محمد صلاح الدياموني، م/ باسم قنديل لما قدموه من دعم ومساعدة في إنهاء البحث.

كما تتقدم الباحثة بشكرها الخالص العميق مقروناً بجزيل العرفان والامتنان إلى كل من تفضل وأثرى جوانب هذا البحث ممن لا يتسع المجال لتسميتهم، سواء برأي أو توجيه أو نصيحة، وأتمنى لهم السداد والتوفيق.

التعريف بالباحث

الاسم: - بسمة منير إبراهيم أحمد

تاريخ الميلاد: - ١٩٨٦/١٠/٨

المؤهل الجامعي: - بكالوريوس الهندسة المعمارية

جهة التخرج: المعهد التكنولوجي العالي بالعاشر من رمضان

تاريخ التخرج: - ٢٠٠٩ بتقدير امتياز مع مرتبة الشرف

الوظيفة: - معيد بالمعهد التكنولوجي العالي بالعاشر من رمضان

ملخص البحث

تعد مشكلة الإسكان في الدول النامية من أهم المشكلات التي تعاني منها الحكومات والشعوب خاصة فئة محدودي الدخل، وتتزايد هذه المشكلة بسبب زيادة عدد السكان والهجرة من الريف للحضر وقلة الموارد، وفي أحيان كثيرة بسبب السياسات والبرامج الحكومية التي لا تتناسب مع حجم المشكلة وطبيعتها، وقد ظهرت مشكلة الإسكان في مصر منذ الستينيات وتزايدت في السبعينيات وتفاقت في الثمانينيات والتسعينيات من القرن العشرين، وبالرغم من تواتر الحكومات ومحاولاتها المستمرة في حل مشكلة الإسكان إلا أنها ما زالت قائمة، مما أدى إلى زيادة المناطق العشوائية والبناء على الأراضي الزراعية وزيادة الفجوة بين العرض والطلب بالنسبة للمساكن الخاصة بمحدودي الدخل.

إن استثمار طاقات المجتمع ومشاركته من خلال منهج البناء بالجهود الذاتية هو أحد الاتجاهات التي ظهرت لتقليل العبء على الحكومة في توفير المسكن المناسب لمحدودي الدخل واستغلال الجهود الذاتية المبذولة في بناء السكان لمساكنهم في المناطق العشوائية وتوجيهها لمناطق حضرية جديدة، لذلك نجد أن المشاركة بين السكان والحكومة في توفير المسكن المناسب هو الحل المنطقي لعلاج المشكلة، وفي نفس الوقت يتم تحقيق احتياجات السكان وتطلعاتهم وتعزيز شعورهم بالانتماء بمشاركتهم في بناء مسكنهم

وأخيرا تعرضت الدراسة في فصلها الرابع لتقييم الحالة الدراسية "مشروع ابني بيتك" من خلال استبيان آراء المستفيدين وقياس نسبة المشاركة لجميع الأطراف المعنية، وأدوارهم في كل مرحلة، والمقارنة مع التجارب العالمية والمحلية (موضوع الفصل الثاني والثالث) لمعرفة نقاط القوة والضعف في المشروع. وقد خلصت الدراسة إلى نتائج خلص إليها الباحث منها إلى توصيات يعتقد من وجهة نظر الدراسة أنها تساعد إعادة صياغة أدوار المشاركين في المشروعات المشابهة مستقبلا، وذلك لتفعيل دور المشاركة المجتمعية في حل مشكلة الإسكان في مصر

المقدمة

أ	تمهيد
أ	المشكلة البحثية
ب	الهدف من البحث
ب	فرضية البحث
ب	منهجية البحث
ت	أهمية البحث
ث	الأبحاث والدراسات الأكاديمية السابقة
ج	مخطط البحث
	أولاً: الدراسة النظرية

١. الفصل الأول: المسكن بين تلبية الاحتياجات الأساسية والواقع المصري

١	١.١ مقدمة عن المسكن.....
٣	١.٢ تعريف المسكن.....
٣	١.٣ أهمية المسكن.....
٥	١.٤ أنواع المساكن.....
٦	١.٥ العوامل المختلفة المؤثرة على المسكن.....
٨	١-٥-١ العوامل الطبيعية.....
٨	٢-٥-١ العوامل التصميمية.....
٩	٣-٥-١ العوامل الاجتماعية والثقافية.....
١٢	٤-٥-١ العوامل الاقتصادية.....
١٣	٥-٥-١ العوامل الإنسانية.....
١٥	٦-٥-١ العوامل السياسية.....
١٧	١.٦ استراتيجيات وسياسات مشروعات الإسكان.....
١٨	١-٦-١ أهداف سياسات الإسكان.....
١٨	٢-٦-١ تطور سياسات الإسكان عالمياً.....
١٩	٣-٦-١ تطور سياسات الإسكان محلياً.....
٢٠	١.٧ إدارة تنفيذ المشروعات السكنية.....
٢٢	١.٨ الجودة في تنفيذ المشروعات السكنية.....
٢٣	الخلاصة.....
٢٥	٢. الفصل الثاني: المشاركة المجتمعية والبناء بالجهود الذاتية
٣٥	٢-١ تعريف المشاركة المجتمعية.....
٣٧	٢-٢ نبذة تاريخية عن المشاركة المجتمعية عالمياً.....

٣٩	٣-٢ نبذة تاريخية عن المشاركة المجتمعية في مصر
٤٠	٤-٢ أهداف عملية المشاركة
٤١	٥-٢ أهمية المشاركة المجتمعية
٤٣	٦-٢ استراتيجيات المشاركة
٤٤	٧-٢ مبادئ المشاركة
٤٤	٨-٢ أشكال المشاركة
٤٧	٩-٢ أطراف المشاركة
٥٠	١٠-٢ مستويات المشاركة
٥٣	١١-٢ تعريف الجهود الذاتية
٥٤	١٢-٢ أنواع البناء بالجهود الذاتية
٥٧	١٣-٢ مشروعات المواقع والخدمات
٥٦	١٣.١-٢ نبذة تاريخية
٥٦	١٣.٢-٢ أنماط مشروعات المواقع والخدمات
٥٨	١٣.٣-٢ المبادئ العامة لمشروعات المواقع والخدمات
٦١	١٣.٤-٢ المشاكل المتعلقة بمشروعات المواقع والخدمات
٦٣	الخلاصة

ثانياً: الدراسة التطبيقية

٣. الفصل الثالث: تجارب في تفعيل المشاركة المجتمعية والبناء بالجهود الذاتية

٦٩	١-٣ التجارب العالمية
٦٩	١-١-٣ باكستان (حيدر أباد)
٧٤	٢-١-٣ زامبيا (لوساكا)
٧٨	٣-١-٣ الجزائر
٨٣	٢-٣ التجارب المحلية
٨٤	١-٢-٣ مشروع تطوير وتنمية حي السلام بالإسماعيلية
٩١	٢-٢-٣ مشروع التجمع السكني الجديد بحلولان بطريقة المسكن النواة
٩٧	٣-٢-٣ مشروع مسكن النواة بالعاشر من رمضان
١٠٣	الخلاصة

٤. الفصل الرابع: دراسة تفصيلية لمشروع ابني بيتك بمدينة العاشر من رمضان

١٠٧	١-٤ المدن الجديدة في مصر
١٠٨	٢-٤ أسباب اختيار الحالة الدراسة
١٠٨	٣-٤ نبذة عن مدينة العاشر من رمضان
١٠	١-٣-٤ استعمالات الأراضي
١٠	٢-٣-٤ قطاع الإسكان
١١	٣-٣-٤ قطاع الصناعة
١١	٤-٣-٤ قطاع الخدمات

١٢	٤-٤ مشروع ابني بيتك.....
١٢	٥-٤ شروط تخصيص الوحدات السكنية بالمشروع القومي للإسكان (بما فيها ابني بيتك)
١٤	٦-٤ أوجه الدعم بالمشروع.....
١٥	٧-٤ منهج البناء بالجهود الذاتية في مشروع ابني بيتك.....
١٧	٨-٤ مشروع ابني بيتك في مدينة العاشر من رمضان.....
٢٢	٩-٤ نتائج البحث الميداني بالمشروع " إبنى بيتك "
٢٧	١٠-٤ صور من الواقع.....
٢٨	١١-٤ تقييم المشروع باستخدام مسطرة القياس.....
٢٩	الخلاصة.....
٣١	٥. الفصل الخامس:النتائج والتوصيات
٣٤	المراجع.....