



كلية الهندسة
قسم الهندسة المعمارية

سياسات وأنماط الإسكان بالمدن الجديدة بمصر (إدارة تنمية المجتمعات السكنية لذوى الدخول المتوسطة)

بحث مقدم

للحصول على درجة الدكتوراه فى الهندسة المعمارية

إعداد الباحثة

مهندسة/ نيفين عبدالمنعم زكى فرحات

ماجستير الهندسة المعمارية - جامعة عين شمس ٢٠٠٢م

إشراف

أ.د./ على فتحى عيد

أستاذ بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة - جامعة عين شمس

أ.د./ محمد أيمن عاشور

الأستاذ بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة - جامعة عين شمس

أ.د./ محمد إبراهيم جبر

الأستاذ بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة - جامعة عين شمس

كلية الهندسة

جامعة عين شمس

٢٠١٠

إهداء

إلى أسرتى التى ساعدتنى كثيراً على مواصلة العمل فى
البحث حتى أنتهى بحمد الله على الصورة التى خرج بها.

إلى

- والدى : **المرحوم الأستاذ الدكتور عبدالمنعم زكى فرحات، الأستاذ**
بكلية العلوم الذى كان يشجعنى دائماً ويساندنى بخبرته الكبيرة
وتوجيهاته ونصائحه.
- والدتى : **الأستاذة الدكتورة فريدة محمد عبدالعزيز البيه، الأستاذ بكلية**
العلوم والتى ضحت كثيراً براحتها من أجلى.
- زوجى : **الدكتور خالد وجيه الأستاذ المساعد بكلية الطب - جامعة**
عين شمس، الذى شاركنى جميع الزيارات الميدانية التى
تضمنها البحث.

أهدى إليهم هذا العمل مع عظيم حبى وتقديرى

شكر وتقدير

أتوجه بالشكر الخالص إلى الأستاذ الدكتور / على فتحى عيد لما قدمه من عون كبير وإسهامات جلية فى كل أجزاء الدراسة. فقد وجه وأرشد وأشار وعلم ولم يدخر وقتاً ولا علماً من أجل إتمام هذا البحث فى أحسن وأكمل صورة.

كما أتوجه بالشكر إلى الأستاذ الدكتور / محمد أيمن عاشور الذى ساهم بدور كبير فى متابعة البحث وفى توجيهى إلى ما هو أفضل فى كافة الأجزاء والتفاصيل داخل خطة البحث .

كما أتوجه بالشكر إلى الأستاذ الدكتور / محمد إبراهيم جبر لما أبدى من نصح وإرشاد فى تنظيم الهيكل البحثى والركائز الأساسية التى تقوم عليها الدراسة.ولما قدمه من توجيه وعون كبير فى كل أجزاء الدراسة ومتابعة جميع تفاصيل البحث.

أعضاء لجنة الحكم والإشراف

- إشراف :

• أ.د./ على فتحى عيد

أستاذ بقسم الهندسة المعمارية ، كلية الهندسة،

جامعة عين شمس

• أ.د./ محمد أيمن عاشور

الأستاذ بقسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة

جامعة عين شمس

• أ.د./ محمد إبراهيم جبر

الأستاذ بقسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة

جامعة عين شمس

- لجنة الحكم :

• أ.د./ ياسر محمد منصور

أستاذ ورئيس قسم الهندسة المعمارية، بكلية الهندسة،

جامعة عين شمس

• أ.د./ هالة فؤاد نصار

الأستاذ بقسم الهندسة المعمارية , جامعة كليمنسون بامريكا

• أ.د./ على فتحى عيد

الأستاذ بقسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة عين شمس

• أ.د./ محمد أيمن عاشور

الأستاذ بقسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة عين شمس



كلية الهندسة
قسم الهندسة المعمارية

رسالة دكتوراة

اسم الباحثة : نيفين عبدالمنعم زكى فرحات

عنوان الرسالة : سياسات وأنماط الإسكان بالمدن الجديدة بمصر
(إدارة تنمية المجتمعات السكنية لذوى الدخول المتوسطة)

إسم الدرجة : دكتوراة

القسم : قسم العمارة.

لجنة الإشراف

١- أ.د./ على فتحى عيد

أستاذ بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة - جامعة عين شمس

٢- أ.د./ محمد أيمن عاشور

أستاذ بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة - جامعة عين شمس

٣- أ.د./ محمد إبراهيم جبر

أستاذ بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة - جامعة عين شمس

الدراسات العليا

ختم الإجازة : / / ٢٠١٠ / أجيزت الرسالة : / / ٢٠١٠ /

موافقة مجلس الجامعة

/ / ٢٠١٠ /

موافقة مجلس الكلية

/ / ٢٠١٠ /

إقرار

=====

هذه الرسالة مقدمة إلى كلية الهندسة جامعة عين شمس،
للحصول على درجة الدكتوراة فى العمارة.

إن العمل الذى تحتويه وقد تم إجراؤه بمعرفة الباحثة فى قسم
الهندسة المعمارية بكلية الهندسة جامعة عين شمس فى الفترة ما بين
(٢٠٠٢-٢٠١٠).

هذا ولم يقدم جزء من هذا البحث لنيل أى مؤهل أو درجة علمية
بأى معهد أو كلية أخرى.

وهذا إقرار منى بذلك ،،،

المقر بما فيه

م. / نيفين عبدالمنعم زكى فرحات

(التوقيع)

قائمة المحتويات

الموضوع	الصفحة
- قائمة المحتويات	أ
- قائمة الأشكال	د
- قائمة الجداول	ز
- مستخلص الرسالة	ض
- تمهيد	ظ
- تعريف المشكلة	ع
- التساؤلات المطروحة.....	غ
- الفرضيات الواردة	غ
- أهداف البحث	ك
- منهج البحث.....	ك
- هيكل البحث	ل
- محتويات البحث.....	هـ

الباب الأول: التغيرات العالمية المستجدة وتأثيرها على تنمية

المجتمعات العمرانية

الفصل الأول : التغيرات المستجدة عالمياً وتأثيرها على المجتمع المصرى

- ١-١ التغيرات المستجدة فى الإقتصاد العالمى ٢
- ١-١-١ العولمة..... ٣
- ١-١-٢ النظام العالمى الجديد ٣
- ١-١-٣ ثورة المعلومات والإتصالات ٤
- ١-٢ التجارب العالمية فى الإصلاح الإقتصادى ٥

الموضوع	الصفحة
١-٢-١ التجربة الإنجليزية	٦
٢-٢-١ التجربة الماليزية	٨
٣-٢-١ الدروس المستفادة من التجارب العالمية فى الإصلاح	
الإقتصادى	١١
٣-١ التحول للقطاع الخاص (الخصخصة)	١٣
١-٣-١ الأساليب المختلفة للتحول للقطاع الخاص (الخصخصة) ..	١٣
٢-٣-١ مزايا و عيوب الخصخصة	١٦
٤-١ التجربة المصرية فى الإصلاح الإقتصادى	١٨
١-٤-١ أسباب التحول الى القطاع الخاص فى مصر	١٩
٢-٤-١ الإصلاح الإقتصادى فى مصر	٢٠
٥-١ التغيرات المستجدة على المجتمع المصرى	٢٦
١-٥-١ البناء الطبقي فى المجتمع المصرى	٢٦
٢-٥-١ الطبقة الوسطى فى المجتمع المصرى	٢٧
٣-٥-١ حراك الطبقة الوسطى نتيجة للتغيرات الإقتصادية	٣١
٦-١ الخلاصة	٣٦
الفصل الثانى : التنمية العمرانية : المفاهيم والقطاعات والمستجدات	
١-٢ عن التنمية العمرانية :التعاريف والمفاهيم	٤٠
١-١-٢ مفاهيم التنمية	٤٠
٢-١-٢ تنمية المجتمعات العمرانية	٤١
٣-١-٢ تخطيط التنمية العمرانية	٤٣
٤-١-٢ السياسة والإستراتيجية	٤٥
٢-٢ القطاعات الأساسية للتنمية العمرانية	٤٦
١-٢-٢ الإسكان	٤٧

الموضوع	الصفحة
٢-٢-٢ العمالة	٥٢
٣-٢-٢ التمويل	٥٣
٤-٢-٢ المرافق والخدمات	٥٨
٣-٢ الإدارة	٦٠
١-٣-٢ مفاهيم ومدارس الإدارة	٦٠
٢-٣-٢ وظائف الإدارة	٦٤
٣-٣-٢ إدارة التنمية العمرانية	٦٦
٤-٢ أثر السياسات الاقتصادية على سياسات التنمية العمرانية في مصر ..	٧٩
١-٤-٢ التغير في المفاهيم	٧٩
٢-٤-٢ التغير في سياسات وبرامج الإسكان في مصر	٨٦
٣-٤-٢ التغير في قنوات التمويل	٩١
٤-٤-٢ التغير في طرق الإمداد بالمرافق والخدمات	٩٧
٥-٢ الخلاصة	٩٦

الباب الثاني: تنمية المدن والمجتمعات الجديدة

الفصل الثالث : المدن والمجتمعات الجديدة كمدخل للتنمية العمرانية

١-٣ تعريف وتصنيف المدن الجديدة	١٠٢
١-١-٣ المدن الجديدة المستقلة المكتفية ذاتياً	١٠٤
٢-١-٣ المدن الجديدة التابعة غير المكتفية ذاتياً	١٠٧
٢-٣ العوامل المؤثرة على تنمية المدن والمجتمعات الجديدة	١٠٨
٣-٣ التجارب العالمية في المدن والمجتمعات الجديدة	١١٠
١-٣-٣ التحليل المقارن لأهم التجارب العالمية في المدن والمجتمعات الجديدة	١١١

- ٣-٣-٢ تقييم التجارب العالمية فى المدن والمجتمعات الجديدة.... ١٢٠
- ٣-٣-٣ الدروس المستفادة من التجارب العالمية فى المدن والمجتمعات الجديدة ١٢١
- ٣-٤ التجربة الماليزية فى المدن والمجتمعات الجديدة:
- ٣-٤-١ سياسة إنشاء المدينة ١٢٥
- ٣-٤-٢ سياسات تنمية المدينة ١٢٩
- ٣-٤-٣ الدروس المستفادة من تجربة مدينة بتراجايا ١٣٢
- ٣-٥ التجربة المصرية فى المدن والمجتمعات الجديدة ١٣٥
- ٣-٥-١ بعض الظواهر الإجتماعية العمرانية للتجربة المصرية فى تنمية المجتمعات ١٣٧
- ٣-٥-٢ مكونات التجربة المصرية فى تنمية المدن والمجتمعات الجديدة ١٤٢
- ٣-٦ الخلاصة ١٦٤
- الفصل الرابع : تنمية المجتمعات السكنية لذوى الدخل المتوسطة بمدينة القاهرة الجديدة**
- ٤-١ مدينة القاهرة الجديدة :النشأة والتطور ١٦٩
- ٤-٢ تجربة القطاع الحكومى فى تنمية المجتمعات السكنية:التجمع الأول ١٧١
- ٤-٢-١ سياسة إنشاء المجتمع السكنى ١٧١
- ٤-٢-٢ سياسات تنمية المجتمع السكنى ١٧٥
- ٤-٣ تجربة القطاع الخاص فى تنمية المجتمعات السكنية:مدينة الرحاب . ١٨٢
- ٤-٣-١ سياسة إنشاء المجتمع السكنى ١٨٣
- ٤-٣-٢ سياسات تنمية المجتمع السكنى ١٨٥
- ٤-٤ تحليل المدن والمجتمعات الجديدة موضع الدراسة..... ١٩٢
- ٤-٤-١ تعريف التحليل الوصفى ١٩٣

١٩٦	٢-٤-٤ معايير التحليل الوصفي.....
٢٠٠	٣-٤-٤ تطبيق البرنامج التحليلي على التجمع الأول.....
٢١٦	٤-٤-٤ تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة الرحاب.....
٢٢٩	٥-٤ مقارنة بين النماذج العالمية والمحلية في تنمية المجتمعات.....
٢٣٣	٦-٤ مدى تطبيق المجتمعات الجديدة العالمية والمحلية للدروس المستفادة من التجارب العالمية في تنمية المجتمعات الجديدة.....
٢٣٦	٧-٤ الخلاصة.....

الباب الثالث : الإدارة كعنصر حاكم في تنمية

المجتمعات السكنية

الفصل الخامس : ادارة تنمية المجتمعات السكنية لذوى الدخل المتوسطة

فى ضوء التغيرات الإقتصادية المستجدة

٢٤٥	١-٥ المداخل المختلفة لإمكانيات ممارسة دور القطاع الخاص فى إدارة التنمية.....
٢٤٥	١-١-٥ المسؤولية الكاملة للدولة عن التنمية مع دور محدود للقطاع الخاص.....
٢٤٦	٢-١-٥ المسؤولية الكاملة للقطاع الخاص مع دور محدود للدولة....
٢٤٦	٣-١-٥ الشراكة المنضبطة بين القطاع الخاص والحكومة.....
٢٤٧	٢-٥ الشراكة بين القطاع الخاص والحكومة كأفضل المداخل لإدارة التنمية.....
٢٤٩	٣-٥ الآفاق المتاحة للشراكة بين القطاع الخاص والحكومة فى إدارة التنمية العمرانية.....
٢٤٩	١-٣-٥ الشراكة التعاونية (شركات مساهمة مشتركة).....
٢٥٠	٢-٣-٥ الشراكة التعاقدية.....

الموضوع الصفحة

٤-٥	آراء الأطراف المشاركة فى التنمية العمرانية بالمدن والمجتمعات الجديدة	٢٥٣
١-٤-٥	آراء الأطراف القائمة على التنمية العمرانية بالمدن والمجتمعات الجديدة	٢٥٧
٢-٤-٥	آراء الأطراف المستفيدة من التنمية العمرانية بالمدن والمجتمعات الجديدة	٢٥٩
٣-٤-٥	آراء الأطراف المهتمة بالتنمية العمرانية بالمدن والمجتمعات الجديدة	٢٦٣
٥-٥	التصور المقترح لإدارة التنمية العمرانية بالمدن والمجتمعات الجديدة	٢٦٨
١-٥-٥	النظام الإدارى المقترح	٢٦٨
٢-٥-٥	الشكل المؤسسى المقترح	٢٧٠
٦-٥	الخلاصه	٢٧٣

الفصل السادس : النتائج والتوصيات

١-٦	النتائج	٢٧٨
١-١-٦	عدم كفاءة إدارة التنمية العمرانية	٢٧٨
٢-١-٦	ضرورة مشاركة القطاع الخاص فى إدارة التنمية	٢٨٠
٣-١-٦	الآراء المختلفة حول كيفية مشاركة القطاع الخاص فى إدارة التنمية	٢٨١
٢-٦	التوصيات	٢٨١

الموضوع	الصفحة
المراجع :	
المراجع العربية	٢٨٦
المراجع الأجنبية	٢٩٦
الملاحق :	
الملحق (أ) : تطور سياسات الإسكان في مصر وتأثيرها على	
سوق الإسكان.....	٢٩٩
الملحق (ب) إستثمار إستبيان للآراء المشاركة في التنمية العمرانية	
	٣٠٣

قائمة الأشكال

الصفحة

الشكل

الباب الأول :

- شكل (١-١) : مخطط الفصل الأول, التغيرات المستجدة عالمياً وتأثيرها على المجتمع المصرى ٢
- شكل (٢-١) : تقسيم شرائح الطبقة الوسطى ٣٠
- شكل (٣-١) : نسبة الطبقة الوسطى خلال الفترة من (١٩٥٢-٢٠٠٧) ... ٣٤
- شكل (١-٢) : مخطط الفصل الثانى, التنمية العمرانية : المفاهيم والقطاعات والمستجدات ٣٩
- شكل (٢-٢) : توزيع رصيد الإسكان الرسمى المبنى بواسطة كلاً من القطاع العام والخاص فى الفترة بين ١٩٨٢/٢٠٠٥ ٥٠
- شكل (٣-٢) : نظم الإدارة ٦٣

الباب الثانى :

- شكل (١-٣) : مخطط الفصل الثالث, تجربة المدن الجديدة كإحدى سياسات التنمية العمرانية ١٠٢
- شكل (٢-٣) : العلاقات المختلفة المؤثرة على إنشاء المدينة الجديدة ١٠٤
- شكل (٣-٣) : تصنيف المدن الجديدة من الناحية الاقتصادية ١٠٥
- شكل (٤-٣) : العوامل المؤثرة علي تنمية المدن والمجتمعات الجديدة ١١٠
- شكل (٥-٣) : تحليل سياسات إنشاء وتنمية المدن والمجتمعات الجديدة ١١٢
- شكل (٦-٣) : عناصر سياسات إنشاء وتنمية مدينة بتراجايا ١٢٤
- شكل (٧-٣) : الموقع والمخطط العام لمدينة بتراجايا ١٢٥
- شكل (٨-٣) : موقع مسجد ومبنى رئاسة الوزراء على البحيرات الصناعية بمدينة بتراجايا ١٢٧

- شكل (٣-٩) : مبنى رئاسة الوزراء بمدينة بتراجايا ١٢٨
- شكل (٣-١٠) : موقع المنطقة المركزية على جزيرة تحيط بها بحيرة صناعية ١٢٩
- شكل (٣-١١) : استراتيجية التنمية العمرانية ١٤٤
- شكل (٣-١٢) : الهيكل التنظيمي لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ١٥٦
- شكل (٣-١٣) : الهيكل التنظيمي لجهاز تنمية المدن والمجتمعات الجديدة في مصر ١٦٠
- شكل (٤-١) : مخطط الفصل الرابع، تنمية المجتمعات السكنية لذوى الدخل المتوسط بمدينة القاهرة الجديدة ١٦٨
- شكل (٤-٢) : موقع ومخطط القاهرة الجديدة ١٧٠
- شكل (٤-٣) : الموقع العام للتجمع الأول ١٧٢
- شكل (٤-٤) : الإسكان العائلى ١٧٦
- شكل (٤-٥) : الموقع والمخطط العام لمدينة الرحاب ١٨٤
- شكل (٤-٦) : التحليل الوصفي " SWOT Analysis " ١٩٤

الباب الثالث :

- شكل (٥-١) : مخطط الفصل الخامس، إدارة تنمية المجتمعات السكنية لذوى الدخل المتوسط في ضوء التغيرات الإقتصادية المستجدة. ٢٤٤
- شكل (٥-٢) : توضيح أصناف الشراكة وما ينتج عنها من أنماط مؤسسية. ٢٤٩
- شكل (٥-٣) : الأطراف المشاركة في التنمية العمرانية بالمدن والمجتمعات الجديدة ٢٥٤
- شكل (٥-٤) : آراء أغلبية الأطراف بالنسبة لإمكانيات ممارسة دور القطاع الخاص في التنمية العمرانية بالمدن والمجتمعات الجديدة ... ٢٦٧
- شكل (٥-٥) : تطبيق نظرية الأنظمة علي إدارة المدينة الجديدة ٢٦٩