



تفعيل دور القطاع الخاص في إدارة التنمية العمرانية بالمدن والتجمعات العمرانية الجديدة في مصر

إعداد

رشا سامي محمد كامل

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

كلية الهندسة - جامعة القاهرة
الجيزة - جمهورية مصر العربية
٢٠١٧

تفعيل دور القطاع الخاص في إدارة التنمية العمرانية بالمدن والتجمعات العمرانية الجديدة في مصر

إعداد
رشا سامي محمد كامل

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

تحت إشراف

أ.م / أسماء عبد العاطي محمد
أستاذ مساعد بقسم العمارة
كلية الهندسة - جامعة القاهرة

أ.د/ طارق عبد اللطيف أبو العطا
أستاذ بقسم العمارة
كلية الهندسة - جامعة القاهرة

شكر وتقدير

الحمد لله عز وجل الذى كان فضله على عظيماً أن حق لي ما أصبو إليه في استكمال درجة الماجستير في الهندسة المعمارية فهو المنعم والمفضل قبل كل شيء،أشكره سبحانه وتعالى أن يسر لى سبيل هذا البحث وسخر لى من يضعوننى على الطريق والذين أتقدم لهم بخالص الشكر.

وأخص بمزيد من الشكر والعرفان الأستاذ الدكتور / طارق عبد اللطيف أبو العطا - المشرف الرئيسي على البحث لتجيئاته ولما قدمه لي من دعم علمي واهتمام دائم أسمهم في اتمام هذا العمل ، كما اتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى الدكتورة / أسماء عبد العاطي محمد - المشرفة على البحث على حسن تعاونها ودفعها المستمر لى لإنجاز البحث.

وأتقدم بخالص الشكر والتقدير للسادة أعضاء لجنة الحكم: الأستاذ الدكتور / محمد محمد البرميجى - الأستاذ بقسم الهندسة المعمارية جامعة القاهرة والأستاذة الدكتورة / هانة محمد حمدى - الأستاذة بجامعة المطرية ، حيث تعد أرائهما وتوجيهاتهما وساماً يقتلده هذا البحث.

لهم جميعاً كل التقدير والعرفان وأرجو الله أن يجزيهم عنى خير الجزاء.

الباحثة..

اهـ داعـ

إلى الذى لا يسعنى الادهاء لكيانه .. لأنه لم يكن يوما
وحده الذى لم يخذلنى يوما .. وعهدى بالعالمين الخذلان
وحده الذى يظل فى حياتى .. صفة على وجه الزيف الذى نعيش
إلى الذى لم يكن يوما .. ولكنه موجود أبدا

إلى الله

وحسبي به الغفران

إلى من بلغ الرسالة .. وأدى الأمانة

إلى نبى الرحمة ونور العالمين

إلى أسرتى وعائلتى

إلى كل من علمنى حرفا ... إلى كل من سلك طريقاً يلتمس فيه علماً
إلى صانعى الحضارة تخطيطاً وتشييداً على أرض مصر الطيبة
أهدى هذا العمل المتواضع ...

الباحثة

ملخص البحث

على الرغم من مرور قرابة الأربعين عاماً على إنشاء المدن الجديدة فإنَّ أغلب هذه المدن لم تتحقق الأهداف العمرانية والتنموية المرجوة منها، فمنذ أن خطط لإنشائها في السبعينيات من القرن الماضي بهدف توزيع النمو العمراني بشكل أكثر توازناً عبر الأراضي الصحراوية الشاسعة في مصر توالي ظهور هذه المجتمعات المخططة من قبل الدولة واحدة تلو الأخرى في جميع أنحاء الجمهورية إلا أنها مازالت تواجه عدة مشاكل ومعوقات في عملية التنمية ويرجع جزء كبير منها في المقام الأول إلى عدم كفاءة إدارة التنمية العمرانية بها حيث لم يقم أحد بتقييم السياسات المؤسسية المرتبطة بإدارة الأراضي والعقارات وبناء المساكن والنظر في مدى فاعليتها وكفاءتها.

والآن تعتمد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة استثمار مليارات الجنيهات في العاصمة الإدارية الجديدة بينما تستمر في استثمار مليارات الجنيهات في المدن الجديدة في مختلف أنحاء البلاد مما يحول دون الاستغلال الأمثل للموارد والطاقة المتاحة وكان يفترض أن تقدم المدن الجديدة فرصة للحكومة المصرية لإنصاف الكثير من المشاكل الموجودة في الجهاز الإداري المحلي، بما في ذلك المركزية الزائدة عن الحد وغياب آليات المشاركة المحلية ولكن بدلاً من أن يتم انتهاز تلك الفرصة، فإن المدن الجديدة للأسف الشديد شهدت إعادة لإنتاج نفس المشاكل الإدارية القديمة وعلى نحو أسوأ.

وعلى الجانب الآخر تأثرت المدن الجديدة في الفترة الأخيرة بالتغييرات الاقتصادية المستجدة على المجتمع المصري حيث اتجه الفكر العام والحاكم لمجمل سياسات التنمية العمرانية في مصر إلى تشجيع القطاع الخاص على القيام بدوره كشريك أساسى في عملية التنمية بدرجات متزايدة مع تقليص دور الدولة فانتشرت مشاريع التجمعات الخاصة المغلقة (Gated Communities) داخل المدن الجديدة باعداد كبيرة، وبعدها اتضحت قدرة القطاع الخاص على إنشاء وادارة هذه المجتمعات السكنية الجديدة بكفاءة وفاعلية، لذلك يهدف البحث إلى إلقاء الضوء على إمكانية تحسين أداء المدن الجديدة في مصر عن طريق دخول القطاع الخاص ومشاركته في إدارة التنمية العمرانية بها للإستفادة من خبرته وكفاءته وذلك من خلال إيجاد صيغة جديدة لادارة التنمية العمرانية داخل المدن الجديدة بمشاركة القطاع الخاص مع الدولة وبالتالي الإسراع في عملية التنمية وتحقيق الأهداف المرجوة منها.

وفي ضوء ذلك اعتمد البحث على ٣ محاور رئيسية كما يلي:

الجزء الأول (النظري)

الفصل الرابع

الشراكة بين القطاعين العام والخاص PPP - (Private Partnership)

الفصل الثالث

الإدارة كعنصر حاكم في تنمية المدن الجديدة

الفصل الثاني

تطور دور القطاع الخاص في التنمية العمرانية في مصر في ضوء تأثير التوجهات الاقتصادية والسياسية وال عمرانية

الفصل الأول

المفاهيم الأساسية للمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة كأحدى سياسات التنمية العمرانية في مصر

الجزء الثاني (الوصفي التحليلي)

الفصل السادس

التجربة المصرية في ادارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة

الفصل الخامس

التجارب العالمية في إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة وشراكة القطاعين العام والخاص PPP (PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP)

الجزء الثالث (التحليلي المقارن)

الفصل السابع

ادارة التنمية العمرانية في المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة المنفذة بواسطة الدولة (الحكومة) والتجمعات المغلقة (Gated Communities) المنفذة بواسطة القطاع الخاص

المحور الأول (الدراسة النظرية)

قام البحث في هذا الجزء بإلقاء الضوء على ملامح التجربة المصرية في المدن الجديدة وأهم معوقات التنمية بها حيث الوضع الراهن يشير إلى عدم واقعية ودقة الأهداف الموضوعة لتنمية تلك المدن وقصور في الإدارة العمرانية بها حيث تعانى من مركزية إدارية شديدة ، ثم تطرق البحث إلى دراسة التغيرات التي طرأت على المجتمع المصرى والقطاع الخاص والتي تزامنت مع بداية انشاء المدن الجديدة وحتى الوقت الحالى ومدى تطور دور القطاع الخاص في تنمية المدن الجديدة كما قام البحث بالتعرف على أنواع الإدارة العمرانية وتأثير و خصائص كل نوع على تحقيق المستهدف من المدن الجديدة، والخصائص الأساسية للإدارة الرشيدة التي تقضى إلى احداث التنمية العمرانية في داخل المدينة الجديدة وكذلك مراحل الإدارة العمرانية وخصائصها وضوابطها وعناصرها والأالية المثلث لتعامل إدارة التنمية العمرانية مع مستويات الإدارة الأخرى (السياسية- العامة- المشاركة العامة-الاعمال) ثم تناول بالدراسة نظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص PPP (PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP) وأنواع عقود الشراكة ومميزات وعيوب كل منها.

المحور الثاني (الدراسة التحليلية الوصفية)

يتناول البحث في هذا الجزء دراسة وتقييم لبعض النماذج العالمية المختلفة لإدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة من حيث آلية إدارة التنمية العمرانية والهيكل الإداري والتمويلي المتبع ومدى فاعلية دور القطاع الخاص ومشاركته في تنميته ، كما استعرض التجربة المصرية في إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة والهيكل التنظيمى والتمويلى بها مع تحديد الأوجه السلبية وأسبابها وكذلك دور القطاع الخاص ومدى مشاركته في عملية التنمية بها وذلك للتعرف على مدى نجاح تلك المدن في تحقيق المستهدف منها في مصر والدول الأخرى خلال فترات التنمية من خلال آلية الإدارة العمرانية التي تؤدى إلى احداث تنمية حقيقية بها وكذلك أهمية دور القطاع الخاص ومشاركته في تنميتها.

المحور الثالث (الدراسة التحليلية المقارنة)

يتناول البحث فيه دراسة ومقارنة لأسلوب ادارة التنمية العمرانية فى المدن المصرية الجديدة المنفذة بواسطة الحكومة ومدى فاعليتها حيث تعانى من مركزية شديدة وضعف واضح في الكفاءة التنظيمية والتنفيذية مما أدى إلى تأخير عجلة التنمية بها وحيادها عن الهدف الأساسى لانشائها وعلى الجانب الآخر التعرف على أساليب ادارة القطاع الخاص للتنمية العمرانية بمشروعات التجمعات المغلقة Gated Communities داخل المدن الجديدة والتي نجحت الى حد كبير في تحقيق المستهدف من انشائها لذا فمن الضروري إعادة النظر في ادارة وأسلوب تنفيذ محططات المدن الجديدة لتحقيق الأهداف المرجوة منها وذلك من خلال الشراكة مع القطاع الخاص الذى أثبتت قدرته وكفاءته في إدارة التنمية العمرانية بمشروعاته داخل هذه المدن.

رس الموضو_____ات

رقم الصفحة

تمهيد

أ	مقدمة البحث
أ	المشكلة البحثية
ب	أهمية البحث
ب	أهداف البحث
ج	المناهج البحثية المستخدمة
ج	مكونات البحث
هـ	تساؤلات البحث

الباب الأول: الإطار النظري

الفصل الأول

المفاهيم الأساسية للمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة كأحدى سياسات التنمية العمرانية في مصر

١	مقدمة
١	١-١ مفهوم المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة
٢	٢-١ مفهوم التنمية العمرانية
٢	٢-٢-١ الأهداف المحددة لتنمية المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة
٣	٢-٢-١ مسؤولية التنمية
٣	٣-١ المدن الجديدة كأحدى سياسات التنمية العمرانية في مصر
٤	٤-١ العوامل المؤثرة على تنمية المدن الجديدة
٥	٤-٢-١ معايير تقييم نجاح المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة
٦	٤-٣ التجربة المصرية في مجال إنشاء المدن الجديدة
٦	٤-٤-١ نشأة المدن الجديدة في مصر حديثاً
٧	٤-٤-٢ استراتيجية إنشاء المدن الجديدة في مصر
٧	٤-٤-٣ أنواع المدن الجديدة في مصر حسب تاريخ إنشائها
٨	٤-٥ المدن الجديدة في مصر بين الواقع والمستهدف
١٦	٤-٥-١ إيجابيات إنشاء المدن الجديدة في مصر
١٨	٤-٥-٢ سلبيات إنشاء المدن الجديدة في مصر

فِي مَوْضِعَاتٍ

٦-١ خصائص التنمية العمرانية للمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة في مصر
٧-١ معوقات التنمية والنمو بالمدن الجديدة في مصر

٢١

٢٣

٢٤ خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني

تطور دور القطاع الخاص في التنمية العمرانية في مصر في ضوء تأثير التوجهات الاقتصادية والسياسية وال عمرانية

الفصل الثالث

الادارة كعنصر حاكم في تنمية المدن الجديدة

١-٣ مفهوم الإدارة

فهـ رسـ المـوضـوعـات

٤٤	١-٣ أنواع ادارة التنمية العمرانية
٤٥	٢-١-٣ أسس تنفيذ ادارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة
٤٨	٢-٣ مفهوم الادارة الرشيدة القوامة
٤٨	١-٢-٣ الخصائص الأساسية للادارة
٥٠	٢-٢-٣ الادارة ودورها في التنمية العمرانية
٥٠	٣-٣ تعريف الادارة العمرانية
٥٠	١-٣-٣ ادارة المدينة الجديدة
٥١	٢-٣-٣ أنواع الادارة العمرانية
٥٣	٣-٣-٣ أهمية الامرکزية في الادارة العمرانية
٥٤	٤-٣-٣ دور لامرکزية الادارة في التنمية العمرانية
٥٤	٥-٣-٣ مراحل الادارة العمرانية
٥٥	٦-٣-٣ خصائص الادارة العمرانية
٥٨	٤-٤-٣ عناصر الادارة العمرانية
٥٨	١-٤-٣ العناصر الخدمية للادارة العمرانية
٥٩	٢-٤-٣ العناصر الوظيفية للادارة العمرانية (العناصر المباشرة)
٦٢	٥-٣ ضوابط الادارة العمرانية
٦٢	١-٥-٣ ضوابط الشكل للادارة العمرانية
٦٥	٢-٥-٣ ضوابط المضمون للادارة العمرانية
٦٧	٣-٥-٣ ضابط التوفيق لإدارة التنمية العمرانية
٧١	٦-٣ آلية الادارة العمرانية
٧١	١-٦-٣ الديمقراطية
٧٤	٢-٦-٣ المسائلة العامة
٧٥	٣-٦-٣ نظام السوق
٧٧	٤-٦-٣ التفاعلات الاجتماعية
٧٧	٧-٣ معايير تقييم إدارة التنمية العمرانية
٧٨	٨-٣ بدائل نظم ادارة المدن الجديدة
٨٣	خلاصة الفصل الثالث