



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

اعداد

رشا سامى محمد كامل

رسالة مقدمة الى كلية الهندسة – جامعة القاهرة  
كجزء 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

اعداد

رشا سامى محمد كامل

رسالة مقدمة الى كلية الهندسة – جامعة القاهرة  
كجزء 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

كلية الهندسة - جامعة القاهرة  
الجيزة - جمهورية مصر العربية  
٢٠١٧



## شكر وتقدير

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

وأخص بمزيد من الشكر والعرفان الأستاذ الدكتور/ طارق عبد اللطيف أبو العطا - المشرف الرئيسى على البحث لتوجيهاته ولما قدمه لي من دعم علمي واهتمام دائم أسهم في اتمام هذا العمل ، كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير الى الدكتورة / أسماء عبد العاطى محمد - المشرفة على البحث على حسن تعاونها ودفعها المستمر لى لانجاز البحث.

و أتقدم بخالص الشكر والتقدير للسادة أعضاء لجنة الحكم: الأستاذ الدكتور/ محمد محمد البرملجى - الأستاذ بقسم الهندسة المعمارية جامعة القاهرة والأستاذة الدكتورة /هائلة محمد حمدى - الأستاذة بهندسة المطرية جامعة حلوان ، حيث تعد أرائهما وتوجيهاتهما وساما يتقلده هذا البحث.

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

الباحثة..



## اهـداء

إلى الذى لايسعنى الاهداء لكيانه .. لأنه لم يكن يوما  
وحده الذى لم يخذلنى يوما .. وعهدى بالعالمين الخذلان  
وحده الذى يظل فى حياتى .. صفقة على وجه الزيف الذى نعيشه  
إلى الذى لم يكن يوما .. ولكنه موجود أبدا

إلى الله

وحسبى به الغفران

إلى من بلغ الرسالة .. وأدى الأمانة

إلى نبي الرحمة ونور العالمين

إلى أسرتى وعائلتى

إلى كل من علمني حرفا ...إلى كل من سلك طريقا يلتمس فيه علما

إلى صانعى الحضارة تخطيطاً وتشبيداً على أرض مصر الطيبة

أهدى هذا العمل المتواضع...

الباحثة





## ملخص البحث

على الرغم من مرور قرابة الأربعين عاما على إنشاء المدن الجديدة فأن أغلب هذه المدن لم تحقق الأهداف العمرانية والتنمية المرجوة منها، فمنذ أن خُطِّطَ لإنشائها في السبعينيات من القرن الماضي بهدف توزيع النمو العمراني بشكل أكثر توازناً عبر الأراضي الصحراوية الشاسعة في مصر توالى 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 الى عدم كفاءة إدارة التنمية العمرانية بها حيث لم يتم أحد بتقييم السياسات المؤسسية المرتبطة بإدارة الأراضي والعقارات وبناء المساكن والنظر في مدى فعاليتها وكفاءتها.

والآن تعترض 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 الإستغلال الأمثل للموارد والطاقات المتاحة وكان يفترض أن تقدم المدن الجديدة فرصة للحكومة المصرية لإصلاح الكثير من المشاكل الموجودة في الجهاز الإداري المحلي، بما في ذلك المركزية الزائدة عن الحد وغياب آليات المشاركة المحلية ولكن بدلاً من أن يتم انتهاء 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 بالتغيرات الاقتصادية المستجدة على المجتمع المصري حيث اتجه الفكر العام والحاكم لمجمل سياسات التنمية العمرانية في مصر إلى تشجيع القطاع الخاص على القيام بدوره كشريك أساسي في عملية التنمية بدرجات متزايدة مع تقليص دور الدولة فانتشرت مشاريع التجمعات الخاصة المغلقة (Gated Communities) داخل المدن الجديدة بأعداد كبيرة، وبعدما اتضح قدرة القطاع الخاص على انشاء وإدارة 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 لإدارة 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 ( النظرى )

الفصل الأول	الفصل الثانى	الفصل الثالث	الفصل الرابع
المفاهيم الأساسية للمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة كأحدى سياسات التنمية العمرانية فى مصر	تطور دور القطاع الخاص فى التنمية العمرانية فى مصر فى ضوء تأثير التوجهات الاقتصادية والسياسية والعمرانية	الإدارة كعنصر حاكم فى تنمية المدن الجديدة	الشراكة بين القطاعين العام والخاص (Public - PPP ( Private Partnership)

## الجزء الثانى ( الوصفى التحليلى )

الفصل الخامس	الفصل السادس
التجارب العالمية فى إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة وشراكة القطاعين العام والخاص PPP (PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP)	التجربة المصرية فى إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة

## الجزء الثالث ( التحليلى المقارن )

### الفصل السابع

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

## المحور الاول (الدراسة النظرية)

قام البحث في هذا الجزء بإلقاء الضوء على ملامح التجربة المصرية في المدن الجديدة وأهم معوقات التنمية بها حيث الوضع الراهن يشير الى عدم واقعية ودقة الأهداف الموضوعية لتنمية تلك المدن وقصور في الإدارة العمرانية بها حيث تعاني من مركزية إدارية شديدة ، ثم تطرق البحث إلي دراسة التغيرات التي طرأت على المجتمع المصرى والقطاع الخاص والتي تزامنت مع بداية انشاء المدن الجديدة وحتى الوقت الحالي ومدى تطور دور القطاع الخاص في تنمية المدن الجديدة كما قام البحث بالتعرف علي أنواع الإدارة العمرانية وتأثير و خصائص كل نوع علي تحقيق المستهدف من المدن الجديدة، والخصائص الأساسية للإدارة الرشيدة التي تقضى الى احداث التنمية العمرانية في داخل المدينة الجديدة وكذلك مراحل الإدارة العمرانية وخصائصها وضاوابطها وعناصرها والآلية المثلى 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 الثانى (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 تنميتها ، 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 علي مدى نجاح تلك المدن في تحقيق المستهدف منها في مصر والدول الأخرى خلال فترات التنمية من خلال آلية الإدارة العمرانية التي تؤدي الى 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 تعاني من مركزية شديدة وضعف واضح في الكفاءة التنظيمية والتنفيذية مما أدى الى 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 إدارة وأسلوب تنفيذ محطات المدن الجديدة لتحقيق الأهداف المرجوة منها وذلك من خلال الشراكة مع القطاع الخاص الذى أثبت قدرته وكفاءته في إدارة التنمية العمرانية بمشروعاته داخل هذه المدن.



## فهرس الموضوعات

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

٢١	٦-١ خصائص التنمية العمرانية للمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة فى مصر
٢٣	٧-١ معوقات التنمية والنمو بالمدن الجديدة فى مصر
٢٤	خلاصة الفصل الأول

## الفصل الثانى

### تطور دور القطاع الخاص فى التنمية العمرانية فى مصر فى ضوء تأثير التوجهات الاقتصادية والسياسية والعمرانية

٢٥	مقدمة
٢٥	١-٢ مفهوم القطاع الخاص
	٢-٢ تطور دور القطاع الخاص فى تنمية المدن الجديدة تبعا للتطورات السياسية والاقتصادية والعمرانية التى شهدتها المجتمع المصري
٢٦	١-٢-٢ دور القطاع الخاص فى ظل سياسة الانفتاح الاقتصادى
٢٦	٢-٢-٢ دور القطاع الخاص فى ظل ما يعرف بسياسة الاصلاح الاقتصادى
٢٧	٣-٢ تأثير التغيرات التى شهدتها المجتمع المصري على تطور دور القطاع الخاص فى تنمية المدن الجديدة
٢٨	٤-٢ المرحلة الأولى: الفترة من عقد السبعينات حتى منتصف التسعينات (فترة الانفتاح الاقتصادى- بدايات ما يعرف بالإصلاح الاقتصادى)
٢٨	١-٤-٢ البيئة السياسية / العوامل السياسية
٢٩	٢-٤-٢ البيئة الاقتصادية / العوامل الاقتصادية
٣٠	٣-٤-٢ البيئة العمرانية / العوامل العمرانية
٣٢	٥-٢ المرحلة الثانية : الفترة من منتصف التسعينات وحتى الوقت الحالى
٣٣	١-٥-٢ البيئة السياسية / العوامل السياسية
٣٣	٢-٥-٢ البيئة الاقتصادية / العوامل الاقتصادية
٣٦	٣-٥-٢ البيئة العمرانية / العوامل العمرانية
٣٩	٦-٢ التجمعات المغلقة Gated Communities
٤٢	٧-٢ سياسة التنمية العمرانية فى المدن الجديدة
٤٣	خلاصة الفصل الثانى

## الفصل الثالث

### الإدارة كعنصر حاكم فى تنمية المدن الجديدة

٤٤	مقدمة
٤٤	١-٣ مفهوم الإدارة

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 للإدارة
٥٠	٢-٢-٣ الإدارة 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 اللامركزية فى الادارة العمرانية
٥٤	٤-٣-٣ دور لامركزية الادارة فى التنمية العمرانية
٥٤	٥-٣-٣ مراحل الإدارة العمرانية
٥٥	٦-٣-٣ خصائص الإدارة العمرانية
٥٨	٤-٣ عناصر الإدارة العمرانية
٥٨	١-٤-٣ العناصر الخدمية للإدارة العمرانية
٥٩	٢-٤-٣ العناصر الوظيفية للإدارة العمرانية (العناصر المباشرة)
٦٢	٥-٣ ضوابط الإدارة العمرانية
٦٢	١-٥-٣ ضوابط الشكل للإدارة العمرانية
٦٥	٢-٥-٣ ضوابط المضمون للإدارة العمرانية
٦٧	٣-٥-٣ ضابط التوقيت لإدارة التنمية العمرانية
٧١	٦-٣ آلية الإدارة 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