# تقييم تجربة تطوير العشوائيات بإقليم القاهرة الكبرى ومردودها الاقتصادي والبيئي

(دراسة تطبيقية على أحياء السيدة زينب - منشأة ناصر - بولاق أبو العلا)

*رسالة مقدمة من الطالب*

**عماد الدين سعيد حسن ذهنى**

**بكالوريوس (عمارة) ــ المعهد العالي للهندسة المعمارية ــ مدينة ٦ أكتوبر ــ ١٩٩٩**

**لاستكمال متطلبات الحصول علي درجة الماجستير**

**في العلوم البيئية**

قسم العلوم الهندسية البيئية
معهد الدراسات والبحوث البيئية
جامعة عين شمس

٢٠١٨

*صفحة الموافقة على الرسالة*

# تقييم تجربة تطوير العشوائيات بإقليم القاهرة الكبرى ومردودها الاقتصادي والبيئي

(دراسة تطبيقية على أحياء السيدة زينب - منشأة ناصر - بولاق أبو العلا)

*رسالة مقدمة من الطالب*

**عماد الدين سعيد حسن ذهنى**

**بكالوريوس (عمارة) ــ المعهد العالي للهندسة المعمارية ــ مدينة ٦ أكتوبر ــ ١٩٩٩**

**لاستكمال متطلبات الحصول علي درجة الماجستير**

**في العلوم البيئية**

**قسم العلوم الهندسية البيئية**

**قد تمت مناقشة الرسالة والموافقة عليها:**

**اللجنة:** **التوقيع**

١. **أ.د/ ماجدة إكرام عبيد**
أستاذ العمارة البيئية بقسم العلوم الهندسية البيئية
معهد الدراسات والبحوث البيئية – جامعة عين شمس

٢. **أ.د/ أحمد عادل محمد السيد درويش**
أستاذ التخطيط
كلية التخطيط الإقليمي والعمراني – جامعة القاهرة

٣. **ا.د/نجلاء محمد إبراهيم**
أستاذ الاقتصاد ووكيل كلية الاقتصاد والعلوم السياسية
كلية الاقتصاد والعلوم السياسية – جامعة بني سويف

**٢٠١٨**

# تقييم تجربة تطوير العشوائيات بإقليم القاهرة الكبرى ومردودها الاقتصادي والبيئي

(دراسة تطبيقية على أحياء السيدة زينب ـ منشأة ناصر ـ بولاق أبو العلا)

*رسالة مقدمة من الطالب*

**عماد الدين سعيد حسن ذهنى**

**بكالوريوس (عمارة) ــ المعهد العالي للهندسة المعمارية ــ مدينة ٦ أكتوبر ــ ١٩٩٩**

**لاستكمال متطلبات الحصول علي درجة الماجستير**

**في العلوم البيئية**

**قسم العلوم الهندسية البيئية**

**تحت إشراف:**

١. **ا.د/ماجدة إكرام عبيد**
أستاذ العمارة البيئية بقسم العلوم الهندسية البيئية
معهد الدراسات والبحوث البيئية – جامعة عين شمس

٢. **د./وائل فوزى عبد الباسط**
مدرس الاقتصاد
كلية التجارة – جامعة عين شمس

٣. **د./إسلام جمال الدين شوقي**
مدرس الاقتصاد ـ المعهد العالي للحاسبات ونظم المعلومات الإدارية

**ختم الإجازة:**

أجيزت الرسالة بتاريخ / /٢٠١٨

موافقة مجلس المعهد / /٢٠١٨ موافقة مجلس الجامعة / /٢٠١٨

**٢٠١٨**

**قَالُواْ سُبْحَانَكَ لاَ عِلْمَ لَنَا إِلاَّ مَا عَلَّمْتَنَا**
**إِنَّكَ أَنتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ ﴿٣٢﴾**

**صدق الله العظيم**

**سورة البقرة الآية (٣٢)**

# الإهـــداء

إلى أساتذتي الأفاضل

إلى كل من أضاء لي شمعة في طريق العلم، أو ذلل لي عقبة في طريق النجاح

إلي رفيقة مشوار الكفاح (زوجتي)

# شكر وتقدير

الحمد الله الذي هدانا لهذا وماكنا لنهتدي لولا أن هدانا الله– إنه ليزيدنى سعادة وشرفاً فى مطلع هذه الدراسة أن أقدم خالص وعميق شكرى وتقديرى إلى السادة الأساتذة الذين قاموا بالإشراف على الدراسة ولجنة المناقشة، وذلك لتفضُّلِهم بالإشراف ومناقشتي لهذه الرسالة، وعلى ما قدموه للباحث من فيض علمهم وغزير عطائهم ووافر رعايتهم، فقد كانوا بصدق نعم المعلم والأستاذ المخلص والأمين ونموذجا يحتذى فى العلم والأخلاق.

**أولاً: الأساتذة المشرفين على الرسالة**

لذا أتقدم بأسمى آيات الشكر والعرفان وعظيم الامتنان إلى ***أ.د/ ماجدة إكرام عبيد*** على إشرافها وحسن توجيهاتها لى أثناء إعداد هذه الرسالة رغم كثرة مسؤولياته، كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير والعرفان إلى ***د/ وائل فوزي عبد الباسط*** على كريم إشرافه، وأتقدم بشكرى وتقديرى إلى ***د/ إسلام جمال الدين شوقي*** على كريم إشرافه وتوجيه لي.

**ثانياً: لجنة الحكم والمناقشة**

كما أتقدم بالشكر والتقدير ***أ.د/ ماجدة إكرام عبيد*** لما قدمته من جهد واضح لإنجاز هذا البحث، كما يسعدني أن أتقدم بموفور الشكر وخالص الثناء لـ ***أ.د/ أحمد عادل محمد*** الذي كان دائماً و أبداً عوناً لي ولتشريفه لي وقبول مناقشة رسالتي.

كما أتقدم بأخلص آيات الشكر والتقدير لـ***أ.د/ نجلاء محمد إبراهيم*** لتشريفها لنا اليوم وقبولها مناقشة هذا العمل العلمي لنستزيد علماً ولنستفيدا حتماً من توجيهاتها التي مؤكداً ستضيف الكثير لهذا العمل.

كما أتقدم بخالص شكري وتقديري لجميع زملائي وأساتذتي الذين لم يتوانوا يوما عن تقديم يد العون لي.

**الباحث**

# المستخلص


تعد ظاهرة النمو العشوائي للتجمعات السكنية في المناطق الحضرية ظاهرة منتشرة في أغلب الدول النامية، ويعد الإسكان غير رسمي مشكلة متعددة الجوانب، فهي إلى جانب كونها مشكلة عمرانية، إلا إنها تعد إنعكاساً للظروف الاجتماعية الاقتصادية للمجتمع.

تكثر التجمعات السكنية غير الرسمية في مصر وخاصاً في المدن الكبرى وحولها وغالبا ما تقام خارج كردون المدينة على تقسيمات غير معتمدة وغير مرفقة ولا توجد لها خدمات وقد تكون خارج مناطق التنافس العقاري، كما أنها تعد إسكان غير مستوفى للشروط الصحية والبيئية ولآ تُطابق لقوانين المباني.

ونظرا لأن معظم دول العربية ومنها مصر تشهد مرحلة تحول في مسارها الإنمائى إذ تعارض شعوبها الأنظمة الحاكمة وتطالبها بتحسين الظروف المعيشية والحصول على الموارد وفرص العمل والبيئة النظيفة والخدمات، فجاءت تكليفات الدستور عام ٢٠١٤ للإلزام الدولة لتطوير المناطق غير الرسمية وفق لأولويات على كافة المستويات وتوفير الإسكان المخطط الذي يتميز بحياة كريمة وبجودة الحياة للحد من ظاهرة انتشار الأحياء غيرالرسمية المشوهة للنسيج العمراني للمدينة، وإعداد مخططات حضرية لضمها لنسيج المدينة وتوفير كافة المرافق والخدمات لها.

فتهدف هذه الدراسة إلى تقييم التجارب المصرية التي بذلك في هذا النطاق والتعرف على عوامل الجذب والطرد لتعظيم الإستفادة من الإيجابيات والحد من السلبيات التي تحدث فيما بعد التسكين، وفق المخططات المعدة مسبقاً لنماذج التطوير، وذلك بإيجاد حلول بواسطة التصميمات الهندسية لإستخدامها لآحقا في مشاريع التطوير للحفاظ على الثروة العقارية المشيدة مثل استخدام الكمر المقلوب في المحيط الخارجي للمبنى لمنع التوسع الأفقي فيما بعد التسكين، علاوة على مراعاة البعد الإقتصادى البيئي لتحقيق الاستدامة وتحقيقاً لأهداف الدولة نحو وضع منظومة متكاملة تضمن استدامة التنمية العمرانية بمصر.

# الملخـــص

تعد ظاهرة النمو العشوائى للتجمعات السكنية ظاهرة عالمية منتشرة فى اغلب الدول النامية، ٨٦٢,٦ مليون شخص [١] هو عدد سكان العشوائيات بالمناطق النامية فى العالم، ويبلغ ٦٠ % من السكان فى أسيا بينما تستحوز أفريقيا على ٢٦,٢ % وتضم أمريكا اللاتينية ودول الكاريبى نحو ١٣,١ %، وتشير تقديرات برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية إلى أنه بحلول عام ٢٠٣٠ من المتوقع أن يعيش أكثر من ٥٠ % من سكان العالم فى العشوائيات مما سيطلق على كوكبنا بكوكب العشوائيات فضلا على ان العقود القادمة سوف تشهد نموا حضريا غير مسبوق ولآ سيما فى المناطق النامية والفقيرة الأمر الذى يؤدى إلى نشوء المزيد من مظاهر الفقر بالمناطق الحضرية والتى يصاحبها نشوء العديد من المناطق العشوائية التى تفتقر إلى أدنى متطلبات العيش الكريم وكل أنواع الخدمات بما فيها المسكن الملائم وسيكون ذلك أكثر وضوحا فى مجتمعات العالم الثالث حيث لآ يصاحب النمو الحضرى أى نمو إقتصادى وإجتماعى أو مراعاة للبعد البيئى يمكن الإعتداد به.

فالإسكان العشوائى ظاهرة إتسمت بالإنتشار السريع ولا سيما فى إقليم القاهرة الكبرى وأدت العشوائية الى تدهور فى البيئة السكنية ككل علاوة على اثارها السيئة على النواحى الإجتماعية والسلوك الإنسانى داخل الإقليم، وتحيط المناطق العشوائية بالإقليم وخاصا على الأراضى الزراعية المحيطة به فى الشمال والغرب والجنوب وأيضا على الأراضى الصحراوية فى الشرق كما فى حى منشأة ناصر حالة الدراسة علاوة على تركزه فى أقصى الجنوب حول المناطق الصناعية وأيضا توجد بالأراضى الفضاء داخل الكتلة السكنية بالمدينة، كما ان هذا النمو العشوائى له اثاره السيئة على المدن المصرية الأخرى إذ ان جزء من هذا النمو لم يحدث فى مواقع مرغوبة كما انه اسفر فى بعض الأحيان كما هو الحال فى اقليم القاهرة الكبرى الى تحول الأراضى الزراعية بصورة عشوائية الى استخدامات حضرية مما ادى الى اذدياد الضغط على شبكات المياة والصرف الصحى والكهرباء الى ما غير ذلك من مشاكل.

مما لآ شك فيه ان تنامى المناطق العشوائية فى ربوع المحافظات المصرية، خاصة المحافظات الحضرية قد تم عبر الشهور والسنين، وبالرغم من الجهود التى تبذل لتنمية هذه المناطق إلا أن هذه الجهود لن يؤتى ثمارها مالم نقرن تنظيم النزوح بإصلاح حال القرية المصرية

[1] UN-Habitat. (2018), "State Of The World's Cities"