



الإطار الفكري لسياسات التعامل مع المناطق العشوائية في مصر في ضوء منهج التطوير العمراني المستدام

إعداد

المهندس / محمد سناء الدين محمد سيد وافي

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة – جامعة القاهرة

جزء من متطلبات الحصول على
درجة دكتوراه الفلسفة
في
الهندسة المعمارية

كلية الهندسة، جامعة القاهرة
الجيزة، جمهورية مصر العربية
٢٠١٩

الإطار الفكري لسياسات التعامل مع المناطق العشوائية في مصر في ضوء منهج التطوير العمراني المستدام

إعداد

المهندس / محمد سناء الدين محمد سيد وافي

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة – جامعة القاهرة

جزء من متطلبات الحصول على
درجة دكتوراه الفلسفة
في
الهندسة المعمارية

تحت إشراف

أ. د. محمد رضا حاج

أستاذ بقسم التخطيط البيئي والبنية
الأساسية، كلية التخطيط الإقليمي
والعمري، جامعة القاهرة

أ. د. محمد محمد البرملي

أستاذ التخطيط العمراني
ورئيس قسم العمارة الأسبق
كلية الهندسة، جامعة القاهرة

أ. د. احمد سعيد شلبي

أستاذ العمارة والتخطيط العمراني،
قسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة،
جامعة القاهرة

كلية الهندسة، جامعة القاهرة
الجيزة، جمهورية مصر العربية
٢٠١٩

الإطار الفكري لسياسات التعامل مع المناطق العشوائية في مصر في ضوء منهج التطوير العمراني المستدام

إعداد

المهندس / محمد سناء الدين محمد سيد وافي

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة – جامعة القاهرة
جزء من متطلبات الحصول على
درجة دكتوراه الفلسفة
في
الهندسة المعمارية

اعتماد لجنة الممتحنين:

- الأستاذ الدكتور: محمد محمد البرمليجي (المشرف الرئيسي)
أستاذ التخطيط العمراني ورئيس قسم العمارة الأسبق - كلية الهندسة، جامعة القاهرة
- الأستاذ الدكتور: أحمد محمد سعيد شلبي (مشرف)
أستاذ العمارة والتخطيط بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة القاهرة
- الأستاذ الدكتور. محمد رضا حجاج (مشرف)
أستاذ بقسم التخطيط البيئي والبنية الأساسية - كلية التخطيط الإقليمي والعمرياني ، جامعة القاهرة
- الأستاذ الدكتور: محمد سامح كمال الدين سامح (الممتحن الداخلي)
أستاذ العمارة ورئيس قسم العمارة الأسبق ، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة
- الأستاذ الدكتور: ماجدة اكرام عبيد (الممتحن الخارجي)
أستاذ العمارة وعميد معهد العبور العالى للهندسة والتكنولوجيا

۲۰۰

رسوله و المؤمنین

إلى والدي ووالدتي من انحني إليهم شكرًا وتقديرًا لرعايتهم
إلى من ملك كل كيانٍ وحياتي زوجتي الحبيبة
إلى ابني وابنتي احبائي الصغار
إلى اخواتي من ساندوني
إلى اسرتي الكبيرة التي اعز بها
إلى كل من سلك طريقاً يلتمس فيه علماً
امة أهدت البشرية خير العلم، عسى أن يبعث الله نور

أهدى هذا الجهد المتواضع
الباحث.....

شکر و تقدیر

الحمد لله عز وجل الذي كان فضله على عظيماً، الذي يسر لي سبيل هذا البحث وайдنى بمن يضعونى على الطريق فأسير ويضيئوه لي فأبصر والذين أتقى لهم بخالص الشكر. واحص بمزيد من الشكر والعرفان استاذى العزيز أ.د/ محمد البرامجي المشرف على البحث لمساندى في كثير من جوانب البحث، وعلى توجيهاته ودفعه المستمر لي وأرجو أن أكون عند حسن ظنه بي.

كما أتقى بخالص الشكر والتقدير إلى استاذى العزيز والمشرف على الرساله ومثلى الأعلى والأب الروحي لي أ.د / محمد رضا حاج و الذي لا أحصى فضله على.

كما أتقى بخالص الشكر والتقدير إلى السيد الاستاذ الدكتور / أحمد سعيد شلبي والمشرف على الرساله وعلى توجيه الدائم والمستمر والإضافات العلمية .

كما أتقى بخالص الشكر والتقدير لإستاذى الغالي أ.د/ فيصل عبدالمحصود لمساندى في كثير من جوانب البحث ومساندى لإنجاز البحث وان كان له الفضل في بعد الله عز وجل على تشكيل فكري علمي.

والحمد لله عز وجل الذي يسر لي طريق العلماء والأساتذة الأفاضل، الذين تعد أرائهم وتوجيهاتهم وساماً بتقاده هذا البحث وهم :

الدكتورة / جيهان عبدالرحمن نائب محافظ القاهرة ورئيس جهاز التنظيم والادارة السابق.

اللواء / السيد ابراهيم نصر محافظ كفر الشيخ.

اللواء / احمد فؤاد نائب محافظ القاهرة للمنطقة الجنوبية.

م / زكي محمد على المصري صديقي وقدوتي.

أ. د / عبدالوهاب حلمي استاذى ومعلمى بهندسة بورسعيد.

أ. د / وائل محمد يوسف الاستاذ بهندسة الازهر.

د/ طارق أبو السعود رئيس قسم التخطيط البيئي والبنية الأساسية.

واحص بالشكر د/ هبه نبيل زوجتي الحبيبة المدرس بكلية التخطيط العمراني والتي كانت لها إسهام كبير في مساندى في كافة جوانب البحث وإخراجه بهذا الشكل.

لهم جمِيعاً كل التقدير والعرفان والى كل من أسمهم في إخراج هذا البحث إلى حيز الوجود أتقى بالشكر والعرفان وان كنت لا استطيع أن اجزيهم مقدار ما أكن لهم من تقدير لذا فاني أرجو الله أن يجزيهم عنى كل خير.

قائمة المحتويات

مقدمة البحث

.....	مقدمة
.....	أهمية البحث
.....	إشكالية البحث
.....	مشكلة البحث
.....	أهداف البحث
.....	فرضية البحث
.....	تساؤلات البحث
.....	الإضافة العلمية
.....	مناهج البحث المستخدمة
.....	منهجية البحث
.....	هيكل البحث

الباب الأول: الدراسة النظرية

الاطار النظري لمفهوم المناطة، العشوائية

- ١ الإطار النظري لمفهوم ظاهرة المناطق العشوائية
- ٣ ١.١ المفاهيم والتعرifات المختلفة للمناطق العشوائية
- ٤ ٢.١ اتجاهات تفسير ظاهرة العشوائيات
- ٤ ١.٢.١ الإتجاه الاقتصادي
- ٤ ٢.٢.١ الإتجاه السياسي والنظامي
- ٤ ٣.٢.١ الإتجاه الأمني

الصفحة	الموضوع
٤	٣.١ مدخل تعريف العشوائيات
٥	١٠.٣.١ التعريف القانوني
٥	٢٠.٣.١ التعريف الاقتصادي الاجتماعي
٦	٣٠.٣.١ التعريف العمراني
٩-٦	٤٠.٣.١ المفهوم الرسمي
٩	٤١ نشأة العشوائيات
١٠	٤٥.١ أسباب ظهور العشوائيات
١٠	٤٥.١٠ العوامل الطبيعية
١٠	٤٥.١٢ الأسباب الاجتماعية والاقتصادية
١١	٤٥.١٣ الأسباب السياسية
١٢	٤٥.١٤ الأسباب الإدارية
١٢	٤٥.١٥ الأسباب التشريعية
١٢	٤٥.١٦ الأسباب العمرانية
١٢	٤٦.١ مدخل التطوير المختلفة للتعامل مع المناطق الغير مخططة
١٢	٤٦.١٠ مدخل رفض الظاهرة وتجاهلها (قبل التسعينات)
١٣	٤٦.١٢ مدخل التطوير العمراني والامداد بالمرافق (١٩٩٣)
١٤	٤٦.١٣ مدخل التطوير الشامل - اجتماعي اقتصادي (١٩٩٦)
١٥	٤٦.١٤ مدخل ضمان الحياة (٢٠٠٥)
١٦	٤٦.١٥ مدخل المشاركة المجتمعية (٢٠٠٦)
١٧	٤٦.١٦ مدخل المشاركة والحد من النمو (٢٠٠٧)
١٩	٤٦.١٧ مدخل وضع اطار قانوني للتطوير بالمشاركة (٢٠٠٨/٢٠٠٩)
٢٥	٤٦.١٨ مدخل مابعد الثورة - العدالة الاجتماعية والمشاركة (٢٠١٢)
٢٥	٤٦.١٩ مدخل دستور ٢٠١٤
٢٥	٤٧.١ تأثير المناطق العشوائية على البيئة الحضرية المحيطة
٢٥	٤٧.١٠ التأثير على البيئة
٢٥	٤٧.١٢ تدهور الصحة العامة
٢٥	٤٧.١٣ تأثيرات حضرية
٢٦	٤٧.١٤ التأثيرات الاجتماعية

الصفحة	الموضوع
٢٦	٥.٧.١ التأثيرات الاقتصادية (الاقتصاد غير الرسمي)
٢٧	٥.٧.١.١ مفهوم الاقتصاد غير الرسمي
٢٧	٥.٧.١.٢ الملامح الأساسية للقطاع غير الرسمي
٢٨	٦.٧.١ التأثيرات الثقافية
٢٨	٧.٧.١ أثر المناطق العشوائية على السلوك الإنساني
٢٨	٨.١ الجوانب الإيجابية والسلبية في نمو المناطق العشوائية
٢٨	١٠.٨.١.١ الجوانب الإيجابية
٢٨	١٠.٨.١.٢ الجوانب الاقتصادية
٢٩	١٠.٨.١.٣ الجوانب التخطيطية
٢٩	١٠.٨.١.٤ الجوانب الاجتماعية
٣٠	١٠.٨.١.٥ الجوانب السلبية
٣٠	١٠.٨.١.٦.١ الجوانب التخطيطية والتصميمية
٣٠	١٠.٨.١.٦.٢ الجوانب السكانية
٣٠	١٠.٨.١.٦.٣ الجوانب الاقتصادية والتشريعية

الباب الثاني: مفهوم ظاهرة العشوائات في مصر

الصفحة	الموضوع
٤٧	خلاصة الباب الثاني
٤٩	الباب الثالث: التوجهات العامة للتعامل مع المناطق العشوائية في إطار التجارب العالمية والערבية
٤٩	٣. التوجهات العامة للتعامل مع المناطق العشوائية في إطار التجارب العالمية والمحلية
٤٩	١٠.٣ مبادرة تحالف المدن (Cities Alliance) من أجل مدن بلا أحياء عشوائية
٥٠	١٠.١.٣ التعريف بمبادرة تحالف المدن
٥٠	١٠.١.١.٣ اعضاء تحالف المدن
٥٠	١٠.١.١.٣ اهداف تحالف المدن
٥١	١٠.١.١.٣ كيفية العمل بتحالف المدن
٥١	١٠.١.١.٣ خطة العمل التنفيذية للمدن الخالية من العشوائيات
٥١	١٠.١.٣ المبادئ التي يتبعها تحالف المدن
٥٢	٢٠.١.٣ التوجهات التي يدعمها تحالف المدن
٥٢	٣٠.١.٣ نماذج انجازات تحالف المدن
٥٢	١٠.٣.١.٣ على مستوى الدول
٥٣	١٠.٣.١.٣ على مستوى المدن والاحياء الفقيرة
٥٥	٤٠.١.٣ اهم توجهات تحالف المدن في معالجة المناطق العشوائية
٥٥	١٠.٤.١.٣ اجراء التحسينات
٥٥	٢٠.٤.١.٣ ضمان الحياة
٥٦	٣٠.٤.١.٣ متطلبات التطوير
٥٦	٤٠.٤.١.٣ خطوات المعالجة
٥٦	٢٠.٣ التجارب العالمية في التعامل مع المناطق العشوائية
٥٦	١٠.٢.٣ التجارب الآسيوية
٥٦	١٠.١.٢.٣ تجربة دول شرق آسيا (اليابان، اندونيسيا، سنغافورة، ماليزيا)
٦٢	٢٠.٢.٣ تجربة الهند (مدينة دلهي)
٦٣	٣٠.٢.٣ تجربة سريلانكا (مدينة كولومبو)
٦٤	٤٠.٢.٣ ديربان (جنوب افريقيا) Africa, South, Durban
٦٦	٥٠.٢.٣ تجربة مدينة دار السلام (تنزانيا)
٧١	٣٠.٣ التجارب العالمية في التعامل مع مناطق التطوير الحضري(المناطق ذات طبيعة خاصة)

الصفحة	الموضوع
٧١	١٠٣.٣ تجربة المنطقة الجبلية بأنقرة - تركيا
٧٣	٢٠٣.٣ تجربة منطقة ميناء مارفيلا - البرازيل
٧٧	٣٠٣.٣ تجربة منطقة تطوير مركز مدينة يانغون - ميانمار
٨٣	٤٠٣ التجارب العربية
٨٣	١٠٤.٣ تجربة الخرطوم (السودان)
٨٤	٢٠٤.٣ تجربة المغرب في التعامل مع المناطق العشوائية
٨٦	٣٠٤.٣ تجربة منطقة الرويس بمدينة جدة - السعودية
٨٩	٤٠٤.٣ التجربة المصرية ونتائجها
٩٧	٥٠٣ التجارب المحلية في التعامل مع مناطق التطوير الحضري(المناطق ذات طبيعة خاصة)
٩٧	١٠٥.٣ تجربة منطقة رملة بولاق وسيدي فرج - القاهرة
١٠٣	٢٠٥.٣ تجربة منطقة المواردى والستبة زينب - القاهرة
١٠٦	٣٠٥.٣ تجربة منطقة الحى التركى - الاسكندرية
١١٧	خلاصة الباب الثالث

الباب الرابع: الأطر التشريعية والجهات المشاركة لتطوير المناطق العشوائية في مصر

١٢١	٤. الأطر التشريعية والجهات المشاركة لتطوير المناطق العشوائية في مصر
١٢٢	٤٠١. اساليب تطوير العشوائيات
١٢٢	٤٠٢. الجهات المشاركة في تطوير المناطق العشوائية بمصر
١٢٣	٤٠٣. الجهات الحكومية وتقع عليها مسؤولية تطوير المناطق العشوائية
١٢٣	٤٠٤. ١٠٢.٤ الهيئة العامة للخطيط العمراني (وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية)
١٢٧	٤٠٥. ١٠٢.٤ صندوق تطوير العشوائيات
١٣١	٤٠٦. ١٠٢.٤ الجهاز القومى للتنسيق الحضارى
١٣٣	٤٠٧. ٢٠٢.٤ المؤسسات الدولية
١٣٣	٤٠٨. ١٠٢.٤ البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة (UNDP)
١٣٤	٤٠٩. ٣٠٢.٤ منظمات المجتمع المدني
١٣٤	٤٠١٠. ٣٠٢.٤ سياسات تدخل منظمات المجتمع المدني

الصفحة	الموضوع
١٣٤	٣.٢.٤ مؤسسات ونماذج لمشاريع تطوير المناطق العشوائية
١٣٦	٤.٢.٤ القطاع الخاص والمستثمرين
١٣٦	٤.٤.٢.٤ نماذج لمشروعات تطوير المناطق العشوائية التي شارك فيها القطاع الخاص
١٤٠	خلاصة الباب الرابع
الباب الخامس: الاطار الفكري لسياسات التعامل مع المناطق العشوائية في مصر	
١٤١	٥. الاطار الفكري لسياسات التعامل مع المناطق العشوائية في مصر
١٤١	٥.١. الرؤى التنموية للتعامل مع المناطق العشوائية والتحديات التي يمكن ان تواجهها
١٤١	٥.١.١. الرؤية التنموية للتعامل مع المناطق العشوائية
١٤٣	٥.١.٢. التحديات التي يمكن ان تواجه عملية تطوير المناطق العشوائية
١٤٤	٥.٢. معايير التدخل للتعامل مع المناطق العشوائية
١٤٤	٥.٣. اساليب تطوير المناطق العشوائية
١٤٥	٥.٤. الاطار الفكري للتعامل مع المناطق العشوائية في مصر باستخدام منهج التطوير العمراني المستدام
١٤٥	٥.٤.١. فكر منهج التطوير العمراني المستدام
١٤٥	٥.٤.٢. التنمية المستدامة كأساس لعملية التطوير
١٥٠	٥.٤.٣. مفاهيم ادوات التطوير من منظور الجوانب الايجابية للمناطق العشوائية
١٥٣	٥.٤.٤. اسلوب التطوير العمراني المستدام كمنهج للتطوير العمراني Urban Sustainable Improvemevt
١٥٥	٥.٥. الاطار الفكري للتعامل مع المناطق العشوائية في مصر باستخدام منهج التطوير العمراني المستدام
١٥٥	٥.٥.١. التعرف على التشريعات والظروف الحاكمة والمتطلبات العامة على المستوى القومي
١٥٥	٥.٥.٢. التعرف على المجتمع المحلي
١٥٦	٥.٥.٣. الجانب الاجتماعي والعمري لسياسات التعامل مع المناطق

الصفحة	الموضوع
١٥٩	العشواة فى مصر فى ضوء منهج التطوير العمرانى المستدام ٣.٣ آليات تنفيذ الإطار الفكري لسياسات التعامل مع المناطق العشواة
١٦١	٤.٤ بدائل سياسات التعامل مع المناطق العشواة فى مصر فى ضوء منهج التطوير العمرانى المستدام
١٦٣	٤.٥ التوجه نحو تقييم الأثر
١٦٣	٦.٥ مردود الإطار الفكري لسياسات التعامل مع المناطق العشواة
١٦٤	خلاصة الباب الخامس
	الباب السادس: تطوير منطقة عزبة خير الله فى ضوء الإطار الفكري لسياسات التعامل مع المناطق العشواة بمنهج التطوير العمرانى المستدام
١٦٧	٦.٦ تطوير منطقة عزبة خير الله فى ضوء الإطار الفكري لسياسات التعامل مع المناطق العشواة
١٦٧	٦.٦.١ المجتمع المحلي لعزبة خير الله
١٦٧	٦.٦.٢ الحدود الإدارية
١٦٨	٦.٦.٣ مصدر السكان
١٦٨	٦.٦.٤ منظومة السكن وال عمران بالمنطقة
١٦٨	٦.٦.٥ الظروف الاجتماعية والاقتصادية
١٧٠	٦.٦.٦ المرافق
١٧١	٦.٦.٧ الخدمات
١٧٣	٦.٦.٨ الأوضاع البيئية
١٧٤	٦.٦.٩ الجانب الاجتماعى وال عمرانى لسياسات التعامل مع عزبة خير الله فى ضوء منهج التطوير العمرانى المستدام
١٧٤	٦.٦.١٠ الفكر التخطيطي العام للتعامل مع عزبة خير الله
١٨٠	٦.٦.٣.٦ آليات تنفيذ الإطار الفكري لسياسات التعامل مع عزبة خير الله
١٨١	٦.٦.٤.٤ بدائل سياسات التعامل مع عزبة خير الله فى ضوء منهج التطوير العمرانى المستدام
١٨١	٦.٦.١٤.٦ التطوير والامتداد داخل العزبة
١٨١	٦.٦.٢٤.٦ التطوير والامتداد داخل العزبة

الصفحة	الموضوع
١٨٣	٦.٥ التوجه نحو تقييم الأثر
١٨٣	٦.٦ اسباب اختيار الحالة التطبيقية (عزبة خير الله) لتطبيق المنهج العمرانى المستدام
١٨٥	خلاصة الباب السادس
	نتائج و توصيات البحث
١٨٦	النتائج
١٩٠	توصيات البحث
١٩١	اتجاهات البحث المستقبلي
	المراجع
١٩٢	المراجع باللغة العربية
٢٠١	المراجع باللغة الأجنبية
	الملاحق
	قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (المناطق المغير مخططه ومناطق اعادة التخطيط)
	اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
	قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠
	مواد من قانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ الخاصة بسياسات التعامل مع المناطق العشوائية

قائمة الأشكال

الصفحة	موضوع الشكل	رقم الشكل
الباب الاول: الاطار النظري لمفهوم المناطق العشوائية		
٥	نماذج لبعض المناطق العشوائية	شكل (١-١)
١٢	مظاهر واسئل العشوائيات في مصر	شكل (٢-١)
١٣	الامداد بالمرافق والخدمات للمناطق العشوائية	شكل (٣-١)
١٤	مشاركات لاقتراح مشروعات لتطوير المناطق العشوائية	شكل (٤-١)
١٥	مشاكل الفقر بالمناطق العشوائية	شكل (٥-١)
١٦	تصنيف المناطق العشوائية	شكل (٦-١)
١٧	آلية عمل المرصد الحضري	شكل (٧-١)
١٨	حصر لبعض المناطق العشوائية بأقاليم القاهرة	شكل (٨-١)
١٩	استراتيجية التعامل مع المناطق العشوائية	شكل (٩-١)
٢١	توزيع المناطق (الغير مخططة) طبقاً لمساحته على مستوى المحافظات	شكل (١٠-١)
٢٢	توزيع احجام السكان بالقاهرة الكبرى	شكل (١١-١)
٢٣	توزيع احجام الساكن بالقاهرة الكبرى	شكل (١٢-١)
٢٣	نسبة مساحة المناطق الغير مخططة طبقاً للتوزيع المكاني	شكل (١٣-١)
٢٣	نسبة مساحة المناطق الغير مخططة بالقاهرة الكبرى	شكل (١٤-١)
٢٤	المناطق العشوائية بمنطقة الزيتون	شكل (١٥-١)
٢٤	المخطط الاستراتيجية لمحافظة دمياط	شكل (١٦-١)
٢٤	الموقع العام لمنطقة المطرية	شكل (١٧-١)
٣١	عدم توافر الخدمات والمرافق في المناطق العشوائية	شكل (١٨-١)
٣٢	تأثير المناطق العشوائية على البيئة المحيطة	شكل (١٩-١)
الباب الثاني: مفهوم ظاهرة العشوائيات في مصر		
٣٤	تصنيف صندوق تطوير العشوائيات للمناطق العشوائية	شكل (١-٢)
٣٥	اجمالي عدد المناطق الغير آمنة على مستوى محافظات جمهورية مصر العربية	شكل (٢-٢)
٣٦	اجمالي عدد المناطق الغير مخططة على مستوى محافظات جمهورية مصر العربية ٢٠١١	شكل (٣-٢)