



بسم الله الرحمن الرحيم

٥٠٠٥٥

تم رفع هذه الرسالة بواسطة / مني مغربي أحمد

بقسم التوثيق الإلكتروني بمركز الشبكات وتكنولوجيا المعلومات دون أدنى

مسؤولية عن محتوى هذه الرسالة.

ملاحظات: لا يوجد





# مشروعات الإسكان الاجتماعي كمدخل لحل مشكلة إسكان محدودى الدخل فى مصر مع ذكر خاص للعوامل الاقتصادية المؤثرة

إعداد  
سارة جمعة جمعة يوسف

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

كلية الهندسة - جامعة القاهرة  
الجيزة - جمهورية مصر العربية

# **مشروعات الإسكان الاجتماعي كمدخل لحل مشكلة إسكان محدودى الدخل فى مصر مع ذكر خاص للعوامل الاقتصادية المؤثرة**

إعداد

سارة جمعة جمعة يوسف

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

تحت اشراف

أ.م.د. رانيا إبراهيم عبد الحاكم أستاذ العمارة المساعد – قسم الهندسة المعمارية – كلية الهندسة – جامعة القاهرة	أ.د. رويدا محمد رضا أستاذ العمارة – قسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة – جامعة القاهرة
--	--

كلية الهندسة - جامعة القاهرة  
الجيزة - جمهورية مصر العربية

٢٠٢٢

# **مشروعات الإسكان الاجتماعي كمدخل لحل مشكلة إسكان محدودى**

## **الدخل فى مصر مع ذكر خاص للعوامل الاقتصادية المؤثرة**

إعداد

سارة جمعة جمعة يوسف

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة – جامعة القاهرة

كجزء من متطلبات الحصول على درجة

ماجستير العلوم

في الهندسة المعمارية

يعتمد من لجنة الممتحنين:

(المشرف الرئيسي)

الأستاذ الدكتور: رويدا محمد رضا

(المشرف )

الأستاذ المساعد الدكتور: رانيا إبراهيم عبد الحاكم

(الممتحن الداخلي)

الأستاذ الدكتور: أحمد محمد أمين

(الممتحن الخارجى)

الأستاذ الدكتور: دعاء محمود الشريف

أستاذ التخطيط البيئي وإدارة العمران بالمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء

كلية الهندسة - جامعة القاهرة

الجيزة - جمهورية مصر العربية

٢٠٢٢



مهندسة: سارة جمعة جمعة يوسف  
تاريخ الميلاد: ١٩٩٢ / ٨ / ١٢  
الجنسية: مصرية  
تاريخ التسجيل: ٢٠١٦ / ١٠ / ١  
 تاريخ المنح: ٢٠٢٢ / ..  
القسم: الهندسة المعمارية  
الدرجة: ماجستير العلوم  
المشرفون:

أ.د. رويدا محمد رضا  
أ.م.د. رانيا إبراهيم عبد الحاكم

#### الممتحنون:

أ.د. دعاء محمود الشريف (الممتحن الخارجي)  
(أستاذ التخطيط البيئي وإدارة العمران بالمركز القومى  
لبحوث الإسكان والبناء)  
أ.د. أحمد محمد أمين (الممتحن الداخلي)  
أ.د. رويدا محمد رضا (المشرف الرئيسي)  
أ.م. د. رانيا إبراهيم عبد الحاكم (المشرف)

#### عنوان الرسالة:

( مشروعات الإسكان الاجتماعي كمدخل لحل مشكلة إسكان محدودي الدخل في مصر  
مع ذكر خاص للعوامل الاقتصادية المؤثرة )

#### الكلمات الدالة:

( الإسكان الاجتماعي - محدودي الدخل - آليات التخصيص - القدرة على الدفع )

#### ملخص الرسالة:

تناول هذه الرسالة دور مشروعات الإسكان الاجتماعي في حل مشكلة إسكان محدودي الدخل بمصر، وتركز الرسالة بشكل خاص على آليات التخصيص ، وأساليب التمويل والدعم ، ويهدف البحث إلى طرح بعض الخطوط الاسترشادية التي ترتكز على تدقيق آليات التخصيص ، وأليات التمويل والدعم ؛ بما يساهم في تفعيل دور الإسكان الاجتماعي ويساعد في وصول الوحدات لمستحقها .

**شكر وتقدير:**

**الحمد لله واهب الممن والعطايا ،غافر الذنوب والخطايا**

**والصلوة والسلام على سيدنا محمد مخرج الناس من ظلمات الكفر إلى نور الهدية**

**وبعد :**

**من باب من لم يشكر الناس لم يشكر الله أتقدم بأسمى آيات العرفان لأصحاب**

**الفضل - بعد الله تعالى - - عليـ**

**الأستاذ الدكتور / رويدا محمد رضا / أستاذ العمارة والإسكان بجامعة القاهرة**

**(مشرفاً رئيسياً) على ما قدمته لى من وقت ومجهود ونصح واهتمام ورأى فعال**

**ومساندة وأفكار بناة من بداية الرسالة وحتى الوصول إلى الدراسة النهائية والتى بين**

**أيدينا الآن.**

**كما أتوجه بخالص الشكر والتقرير إلى الدكتورة / رانيا إبراهيم عبد الحاكم / أستاذ**

**مساعد بجامعة القاهرة ، والذى مثل منهاجاً الفكرى لى إضافة جديدة خلال مراحل**

**البحث المختلفة بداية من مرحلة اختيار النقطة البحثية وحتى الوصول إلى نهاية**

**الرسالة .**

**كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى كل من الأستاذ الدكتور / دعاء محمود**

**الشريف**

**أستاذ التخطيط البيئي وإدارة العمران بالمركز القومى لبحوث الإسكان**

**والبناء(متحنا).**

**والأستاذ الدكتور / أحمد محمد أمين (متحنا) أستاذ العمارة بجامعة القاهرة على**

**ماقدماه من ملاحظات وتوجيهات.**

## إهادء:

أهدى هذه الرسالة إلى والدى الحنون المعلم والمربى والذى أغلى فى نفسي قيمة العلم وأهله، إلى والدتى الغالية التى غرست فى وجدانى حب التفوق وأرشدتني إلى سبل الوصول إليه ، إلى زوجى ورفيق دربى الذى لم ييخل بجهد ولا وقت ولا دفع معنوى فى سبيل تحقيق آمالى، إلى أهلى وأصحابى وزملائى الذين لم يألوا جهدا فى دعمى وتحفيزى والدعاء لى .  
إلى مصابيح الهدى من المعلمين والأساتذة والباحثين والمشرفين والذين أناروا لي الطريق  
بتعلمهم وخبراتهم وتجاربهم  
إلى هؤلاء جميعا أقول :

طيب الله حياتكم وأضاء دروبكم أدامكم عونا على الخير أدلاء عليه .

## فهرس الموضوعات

رقم الصفحة	الموضوع
<b>الفصل الأول: التعريف بالبحث</b>	
١	١١ المقدمة
٢	٢١ المشكلة البحثية
٣	٣١ أهداف البحث
٣	٤١ التساؤلات البحثية
٤	٥١ المنهجية البحثية
٦	٦١ محددات البحث
٦	٧١ مكونات البحث
<b>الفصل الثاني: مفهوم الإسكان الاجتماعي والفئة المستهدفة منه</b>	
٨	تمهيد
٩	١٢. مفاهيم الإسكان
٨	٢١. برنامج الإسكان الاجتماعي
١٠	١١٢١٢. مفهوم الإسكان الاجتماعي
١٢	٢١٢١٢. أهداف الإسكان الاجتماعي
١٣	٣١٢١٢. الفئة التي تستهدفها مشروعات الإسكان الاجتماعي
١٤	٤١٢١٢. أنواع الحيازة بمشروعات الإسكان الاجتماعي
١٦	٥١٢١٢. الجهات المالكة والمشاركة في مشروعات الإسكان الاجتماعي
١٦	٦١٢١٢. آليات التخصيص بمشروعات الإسكان الاجتماعي
١٨	٧١٢١٢. الدعم
١٩	١١٧١٢١٢. تعريف الدعم
١٩	٢١٧١٢١٢. وسائل الدعم المقدم لمشروعات الإسكان الاجتماعي
٢٠	٨١٢١٢. التمويل

٢١	١٨١٢١٢ . نماذج التمويل العقاري المستخدمة عالميا لحل مشكلات الإسكان
٢٢	٩١٢١٢ . الإيجابيات التي يحققها الإسكان الاجتماعي
٢٣	١١٩١٢١٢ . الأنماط السكنية المقدمة بمشروعات الإسكان الاجتماعي
٢٥	الخلاصة

## الفصل الثالث: العوامل العمرانية وغير العمرانية المؤثرة على الاسكان الاجتماعي في مصر

٢٦	تمهيد
٢٧	١١٣ . العوامل العمرانية المؤثرة على مشروعات الإسكان الاجتماعي
٢٧	١١١١٣ . تعريف المسكن
٢٨	٢١١١٣ . المعايير التصميمية للوحدة السكنية (الفراغ الداخلي)
٢٨	١١٢١١١٣ . مكونات احتياجات الأسرة من عناصر الوحدة السكنية
٢٩	٢١٢١١١٣ . اعتبارات تحقيق الكفاءة التصميمية
٣٠	٣١٢١١١٣ . اعتبارات خفض التكالفة على مستوى الوحدة السكنية
٣١	٣١١١٣ . الاعتبارات التصميمية للمباني السكنية
٣٢	١١٣١١١٣ . اعتبارات خفض التكالفة على مستوى المبنى السكنى
٣٥	٤١١١٣ . العوامل المؤثرة في اختيار الموقع العام
٣٥	١١٤١١١٣ . الاعتبارات البيئية
٣٧	٢١٤١١١٣ . المعايير التصميمية للفراغات الخارجية
٣٨	٣١٤١١١٣ . المعايير التصميمية لشبكة الطرق وممارات المشاه ومواقف الانتظار
٣٩	٤١٤١١١٣ . المعايير التصميمية للخدمات
٤١	٢١٣ . العوامل غير العمرانية المؤثرة على مشروعات الإسكان الاجتماعي
٤١	١١٢١٣ . العوامل الاجتماعية والثقافية
٤٢	١١١٢١٣ . تعريف فئة محدودى الدخل بمصر
٤٢	٢١١٢١٣ . معايير تحديد فئات محدودى الدخل
٤٢	٣١١٢١٣ . خصائص فئة محدودى الدخل

٤٣	٤١٢١٣. هيكل وحجم الأسرة بفئة محدودى الدخل
٤٣	٤١٢١٣. احتياجات فئة محدودى الدخل فى مشروعات الإسكان الاجتماعى
٤٨	٢١٢١٣. العوامل السياسية
٥١	٣١٢١٣. العوامل التنظيمية والإدارية
٥٢	١١٣١٢١٣. أهم الجهات والهيئات المسؤولة عن توفير المسكن فى مصر
٥٤	٢١٣١٢١٣. الجهات المشاركة فى مشروعات إسكان محدودى الدخل
٥٦	٤١٢١٣. العوامل التشريعية
٥٨	٥١٢١٣. العوامل الاقتصادية
٥٩	١١٥١٢١٣. ملامح عامة لسوق الإسكان فى مصر وخاصة إسكان محدودى الدخل (الاجتماعى)
٦٢	٢١٥١٢١٣. العناصر الاقتصادية المؤثرة فى الحلول الإسكانية المقدمة لفئة محدودى الدخل
٦٧	٣١٥١٢١٣. آليات الدعم المقدم من الدولة لفئات محدودى الدخل
٦٧	١- الجهات الموجه لها الدعم
٦٨	٢- أهداف الدعم الإسكانى
٦٨	٣- أساليب الدعم الحكومى المقدم لمشروعات الإسكان الاجتماعى
٦٩	٤١٥١٢١٣. آليات التمويل المتتبعة لإسكان محدودى الدخل بمصر (الإسكان الاجتماعى)
٧٠	١- تطور برنامج التمويل العقاري بمصر
٧٣	الخلاصة

#### **الفصل الرابع: دراسة تحليلية لأمثلة من مشروعات الإسكان الاجتماعى عالميا**

٧٥	تمهيد
٧٥	١١٤. معايير اختيار التجارب العالمية
٧٥	٢١٤. أهداف دراسة التجارب العالمية
٧٦	٣١٤. تجربة الإسكان الاجتماعى بالبرازيل
٧٦	١١٣١٤. نبذة عن مشروع الإسكان الاجتماعى بمنطقة (RVB) بالبرازيل

٧٧	٢١٣٤. الهدف من المشروع
٧٧	٣١٣٤. دراسة مشروع الإسكان الاجتماعي بمنطقة (RVB) بالبرازيل
٧٨	١١٣٣٤. العوامل العمرانية المؤثرة على مشروع (RVB) للإسكان الاجتماعي بالبرازيل
٧٨	١- الوحدة السكنية
٧٩	٢- المبني السكنى
٨٠	٣- الموقع العام
٨٥	٢١٣٣٤. العوامل غيرالعمرانية المؤثرة على مشروع (RVB) للإسكان الاجتماعي بالبرازيل
٨٥	أ- البعد الاجتماعي
٨٦	ب- البعد السياسي
٨٦	ج-البعد الإداري
٨٧	د- البعد الاقتصادي
٨٩	٤١٣١٣. إيجابيات وسلبيات تجربة(RVB) للإسكان الاجتماعي بالبرازيل
٩٢	٤١٤. تجربة الإسكان الاجتماعي بتركيا
٩٢	١١٤١٤. نبذة عن مشروع الإسكان الاجتماعي بمنطقة Şanlıurfa Maşuk بتركيا
٩٣	٢١٤١٤. الهدف من المشروع
٩٣	٣١٤١٤. دراسة مشروع الإسكان الاجتماعي بمنطقة Şanlıurfa Maşuk بتركيا
٩٣	١١٣٤١٤. العوامل العمرانية المؤثرة على مشروع (Şanlıurfa Maşuk ) بتركيا
٩٣	١-الوحدة السكنية
٩٦	٢-المبني السكنى
٩٧	٣- الموقع العام
١٠١	٢١٣١٣١٣. العوامل غير العمرانية المؤثرة على مشروع (Şanlıurfa Maşuk ) للإسكان الاجتماعي بتركيا
١٠١	أ- البعد الاجتماعي
١٠٢	ب- البعد السياسي
١٠٣	ج-البعد الإداري

١٠٤	د- البعد الاقتصادي
١٠٦	٤١٤١٤. إيجابيات وسلبيات تجربة شانلى أورفا للإسكان الاجتماعى بتركيا
١٠٩	٥١٤ الدروس المستقادة من التجارب العالمية فى مشروعات الإسكان الاجتماعى

## **الفصل الخامس: رصد وتحليل مشروع "الإسكان الاجتماعى" فى مصر - دراسة حالة مدينة السادس من أكتوبر - منطقة الـ ٨٠٠ فدان**

١١٢	تمهيد
١١٢	١١٥. أهداف المنهجية المقترنة للدراسة الميدانية والتطبيقية
١١٢	١١١٥. أسباب اختيار مشروع الإسكان الاجتماعى
١١٣	١١١٥. منهجية الرصد
١١٣	١١٢١١٥. المخططات والتقارير المعتمدة
١١٤	١١٢١١٥. الزيارة الميدانية
١١٤	١١٤. الاستبيان
١١٥	٣١٢١١٥. نبذة عن مشروع الإسكان الاجتماعى
١١٥	١١٣١٥. التعريف بالمشروع
١١٦	٢١٣١٥. وصف المشروع
١١٦	٣١٣١٥. المحور الرئيسي بالمشروع
١١٦	٤١٣١٥. المدينة المختارة لرصد ومتابعة وتحليل المشروع بها
١١٧	٤١٤. رصد وتحليل مشروع الإسكان الاجتماعى بمنطقة الـ ٨٠٠ فدان بمدينة السادس من أكتوبر
١١٧	١١٤١٥. دراسات العوامل العمرانية
١١٧	١١١٤١٥. الوحدة السكنية
١١٩	٢١١٤١٥. المبنى السكنى
١٢١	٣١١٤١٥. الموقع العام
١٢٥	٢١٤١٥. دراسات العوامل غير العمرانية
١٢٥	١١٢٤١٥. البعد الاجتماعى الثقافى
١٢٦	٢١٢٤١٥. البعد السياسى

١٢٧	٣١٤١٥ . البعد الادارى
١٢٨	٤١٤١٥ . البعد الاقتصادي
١٣٤	٥١٥ . النتائج
١٣٤	١٥١٥ . نتائج الدراسة الميدانية
١٤٠	٦١٥ . تحليل النتائج
١٤٥	٧١٥ . الخطوط الإرشادية للدراسة
١٥١	<b>الخلاصة</b>

## **الفصل السادس: النتائج والتوصيات**

١٤٩	تمهيد
١٤٩	١١٥ النتائج
١٤٩	١١١٥ نتائج الدراسة النظرية
١٥٠	العوامل العمرانية
١٥١	العوامل غير العمرانية
١٥٣	٢١١٥ نتائج الدراسة التطبيقية
١٥٧	٢١٥ التوصيات
١٥٧	١١٢١٥ توصيات تتعلق بالعوامل العمرانية
١٥٨	٢١٢١٥ توصيات تتعلق بالعوامل غير العمرانية
١٦١	٣١٥ الدراسات المستقبلية

## **المراجع والملاحق**

١٦٦	المراجع عربية
١٧١	المراجع الأجنبية
١٧٤	الموقع الإلكتروني
١٧٥	ملحق (١)
١٨٠	ملحق (٢)
١٨٢	ملحق (٣)

## فهرس الأشكال

رقم الصفحة	الشكل	رقم الشكل
	<b>الفصل الأول: التعريف بالبحث</b>	
٥	١ <b>المنهجية البحثية</b>	
	<b>الفصل الثاني: مفهوم الإسكان الاجتماعي والفئة المستهدفة منه</b>	
١٤	يوضح أحد مشروعات الإسكان الاجتماعي التعاونى بمنطقة التأفيلات بالجزائر	(٢/١)
١٤	يوضح أحد مشروعات الإسكان الاجتماعي بطريقة التمليلك بتركيا	(٢/٢)
١٥	يوضح أحد مشروعات الإسكان الاجتماعي بطريقة الإيجار التمليلكى بلندن	(٢/٣)
١٥	يوضح أحد مشروعات الإسكان الاجتماعى بحياة حق السكن بفنلندا	(٢/٤)
٢٣	يوضح أنماط المبانى المنفصلة والمتعلقة لمشروع روم كلاو للسكن الاجتماعى بتايلاند	(٢/٥)
٢٤	يوضح نمط العمارات السكنية لمشروع روم كلاو للإسكان الاجتماعى بتايلاند	(٢/٦)
٢٤	يوضح قطع أراضى الإسكان الاجتماعى بمصر	(٢/٧)
	<b>الفصل الثالث: العوامل العمرانية وغير العمرانية المؤثرة على الإسكان الاجتماعى فى مصر</b>	
٢٦	يوضح العوامل العمرانية وغير العمرانية المؤثرة على الإسكان الاجتماعى	(٣/١)
٢٧	يوضح العلاقة بين الفرد ومس肯ه كجزء من البيئة السكنية	(٣/٢)
٢٩	يوضح المسقط الأفقى لوحدة سكنية تم مراعاة الخصوصية البصرية فى التصميم الداخلى لها مع تحليل للعلاقات الوظيفية داخل الوحدة السكنية	(٣/٣)
٣١	يوضح أن وضع عناصر الحركة بصورة مدروسة يقلل المساحات الالزامية للحركة والتنتقل بين العناصر ويزيد كفاءة التصميم	(٣/٤)

٣٣	يوضح استخدام الخطوط والأشكال الهندسية البسيطة في المسقط الأفقي	(٣/٥)
٣٤	يوضح التاسب في أبعاد كثلة المسكن وفتحاته ، العلاقة الجمالية فيما بينهما	(٣/٦)
٣٦	اسكش توضيحي لعناصر تقييم كفاءة تخطيط الموقع العام لمنطقة سكنية عند إعداد المخطط	(٣/٧)
٣٦	يوضح تأثير كثلة المبني على كمية الظلل	(٣/٨)
٣٧	يوضح شكل الفراغات بين المباني السكنية وطريقة فرشها	(٣/٩)
٣٨	يوضح عرض ممر المشاة بالمنطقة السكنية	(٣/١٠)
٣٩	يوضح إمكانية استخدام الأسطح الملائمة للمشاة – وارتفاع ممارت المشاة ١٥٠ مم عن متن الطريق	(٣/١١)
٣٩	يوضح كيف تساعد الاشجار في التظليل بممرات المشاة	(٣/١٢)
٤٠	يوضح التصنيف الوظيفي للخدمات في مصر	(٣/١٣)
٤٥	يوضح الحاجة إلى العنصر الطبيعي والجمال بالموقع	(٣/١٤)
٤٦	يوضح تحقيق الراحة الحرارية عن طريق عزل الحوائط	(٣/١٥)
٤٧	يوضح توزيع الإضاءة الطبيعية والصناعية داخل المسكن	(٣/١٦)
٤٨	يوضح التطور التاريخي لسياسات الدولة في التعامل مع مشكلة الإسكان منذ ظهورها وحتى الآن	(٣/١٧)
٥٠	يوضح نماذج الإسكان الاجتماعي بال السادس من أكتوبر	(٣/١٨)
٥٠	يوضح نماذج سكن مصر - دار مصر بال السادس من أكتوبر	(٣/١٩)
٥٠	يوضح نماذج إسكان البيت العائلي	(٣/٢٠)
٥١	يوضح نماذج مشروع بيت الوطن بمدينتي بالرحاب	(٣/٢١)
٥١	يوضح أحد مشروعات إعادة التسakin بحى الأسمارات	(٢/٢٢)
٥٣	يوضح الهيكل الإداري للجهات المشاركة في مشروعات الإسكان الاجتماعي	(٣/٢٣)
٥٥	يوضح هيكل وأطراف عملية المشاركة	(٣/٢٤)
٦٠	يوضح علاقة العرض بسعر الوحدة السكنية	(٣/٢٥)
٦٠	يوضح علاقة الطلب بسعر الوحدة السكنية	(٣/٢٦)
٦٤	يوضح متوسط الإنفاق السنوى للأسرة على المسكن ومستلزماته	(٣/٢٧)