



بسم الله الرحمن الرحيم

∞∞∞∞

تم رفع هذه الرسالة بواسطة / مني مغربي أحمد

بقسم التوثيق الإلكتروني بمركز الشبكات وتكنولوجيا المعلومات دون أدنى

مسئولية عن محتوى هذه الرسالة.

ملاحظات: لا يوجد





مشروعات الإسكان الاجتماعى 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
فى الهندسة المعمارية

كلية الهندسة - جامعة القاهرة
الجيزة - جمهورية مصر العربية

٢٠٢٢

مشروعات الإسكان الاجتماعى 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
فى 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 الاجتماعى 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
فى الهندسة المعمارية

يعتمد من لجنة الممتحنين:

الاستاذ الدكتور: رويدا محمد رضا (المشرف الرئيسى)

الاستاذ المساعد الدكتور: رانيا إبراهيم عبد الحاكم (المشرف)

الاستاذ الدكتور: أحمد محمد أمين (الممتحن الداخلى)

الاستاذ الدكتور: دعاء محمود الشريف (الممتحن الخارجى)

أستاذ التخطيط البيئى وإدارة العمران بالمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء

كلية الهندسة - جامعة القاهرة
الجيزة - جمهورية مصر العربية
٢٠٢٢



سارة جمعة جمعة يوسف

١٩٩٢ / ٨ / ١٢

مصرية

٢٠١٦ / ١٠ / ١

٢٠٢٢ / .. / ..

الهندسة المعمارية

ماجستير العلوم

مهندسة:

تاريخ الميلاد:

الجنسية:

تاريخ التسجيل:

تاريخ المنح:

القسم:

الدرجة:

المشرفون:

أ.د. رويدا محمد رضا

أ.م.د. رانيا إبراهيم عبد الحاكم

المتحنون:

أ.د. دعاء محمود الشريف (المتحن الخارجي)

(أستاذ التخطيط البيئي وإدارة العمران بالمركز القومي

لبحوث الإسكان والبناء)

أ.د. أحمد محمد أمين (المتحن 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 محدودى الدخل فى مصر

مع ذكر خاص للعوامل الاقتصادية المؤثرة)

الكلمات الدالة:

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

ملخص الرسالة:

تتناول هذه الرسالة دور مشروعات الإسكان الاجتماعي فى حل مشكلة إسكان محدودى الدخل بمصر، وتركز الرسالة بشكل خاص على آليات التخصيص ، وأساليب التمويل والدعم ، ويهدف البحث إلى طرح بعض الخطوط الاسترشادية التى تركز على تدقيق آليات التخصيص ، وآليات التمويل والدعم ؛ بما يساهم فى تفعيل دور الإسكان الاجتماعي ويساعد فى وصول الوحدات لمستحقيها .

شكر وتقدير:

الحمد لله واهب المنن والعطايا ، غافر الذنوب والخطايا
والصلاة والسلام على سيدنا محمد مخرج الناس من ظلمات الكفر إلى نور الهداية
وبعد :

من باب من لم يشكر الناس لم يشكر الله أتقدم بأسمى آيات العرفان لأصحاب
الفضل- بعد الله تعالى - عليّ

الأستاذ الدكتور/ رويدا محمد رضا / أستاذ العمارة والإسكان بجامعة القاهرة
(مشرفا رئيسيا) على ما قدمته لى من وقت ومجهود ونصح واهتمام ورأى فعال
ومساندة وأفكار بناءة من بداية الرسالة وحتى الوصول إلى الدراسة النهائية والتي بين
أيدينا الآن.

كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى الدكتورة / رانيا إبراهيم عبد الحاكم / أستاذ
مساعد بجامعة القاهرة ، والذي مثل منهجها 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 البيئى وإدارة العمران بالمركز القومى لبحوث الإسكان
والبناء(ممتحنا).

والأستاذ الدكتور/ أحمد محمد أمين (ممتحنا) أستاذ العمارة بجامعة القاهرة على
ماقدماه من ملاحظات وتوجيهات.

إهداء:

أهدى هذه الرسالة إلى والدى الحنون المعلم والمربي والذى أغلى فى نفسي قيمة العلم وأهله، إلى والدتى الغالية التى غرست فى وجدانى حب التفوق وأرشدتني إلى سبل الوصول إليه ، إلى زوجي ورفيق دربي الذى لم يبخل بجهد ولاوقت ولا دفع معنوى فى سبيل تحقيق آمالي، إلى أهلى وأصحابي وزملائي الذين لم يألوا جهدا فى دعمي وتحفيزي والدعاء لى . إلى مصابيح الهدى من المعلمين والأساتذة والباحثين والمشرفين والذين أناروا لي الطريق بعلمهم وخبراتهم وتجاربهم

إلى هؤلاء جميعا أقول :

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

فهرس الموضوعات

الموضوع	رقم الصفحة
الفصل الأول: التعريف بالبحث	
١١١ المقدمة	١
٢١١ المشكلة البحثية	٢
٣١١ أهداف البحث	٣
٤١١ التساؤلات البحثية	٣
٥١١ المنهجية البحثية	٤
٦١١ محددات البحث	٦
٧١١ مكونات البحث	٦
الفصل الثاني: مفهوم الإسكان الاجتماعي والفئة المستهدفة منه	
تمهيد	٨
١١٢. مفاهيم الإسكان	٩
٢١٢. برنامج الإسكان الاجتماعي	٨
١١٢١٢. مفهوم الإسكان الاجتماعي	١٠
٢١٢١٢. أهداف الإسكان الاجتماعي	١٢
٣١٢١٢. الفئة التي تستهدفها مشروعات الإسكان الاجتماعي	١٣
٤١٢١٢. أنواع الحيازة بمشروعات الإسكان الاجتماعي	١٤
٥١٢١٢. الجهات المالكة والمشاركة في مشروعات الإسكان الاجتماعي	١٦
٦١٢١٢. آليات التخصيص بمشروعات الإسكان الاجتماعي	١٦
٧١٢١٢. الدعم	١٨
١١٧١٢١٢. تعريف الدعم	١٩
٢١٧١٢١٢. وسائل الدعم المقدم لمشروعات الإسكان الاجتماعي	١٩
٨١٢١٢. التمويل	٢٠

- ٢١ ١٨٨٢١٢. نماذج التمويل العقاري المستخدمة عالميا لحل مشكلات الإسكان
- ٢٢ ٩١٢١٢. الإيجابيات التي يحققها الإسكان الاجتماعى
- ٢٣ ١١٩١٢١٢. الأنماط السكنية المقدمة بمشروعات الإسكان الاجتماعى
- ٢٥ الخلاصة

الفصل الثالث: العوامل العمرانية وغير العمرانية المؤثرة على الاسكان الاجتماعى فى مصر

- ٢٦ تمهيد
- ٢٧ ١١٣. العوامل العمرانية المؤثرة على مشروعات الإسكان الاجتماعى
- ٢٧ ١١١٣. تعريف المسكن
- ٢٨ ٢١١٣. المعايير التصميمية للوحدة السكنية (الفراغ الداخلى)
- ٢٨ ١١٢١١٣. مكونات احتياجات الأسرة من عناصر الوحدة السكنية
- ٢٩ ٢١٢١١٣. اعتبارات تحقيق الكفاءة التصميمية
- ٣٠ ٣١٢١١٣. اعتبارات خفض التكلفة على مستوى الوحدة السكنية
- ٣١ ٣١١٣. الاعتبارات التصميمية للمبانى السكنية
- ٣٢ ١١٣١١٣. اعتبارات خفض التكلفة على مستوى المبنى السكنى
- ٣٥ ٤١١٣. العوامل المؤثرة فى اختيار الموقع العام
- ٣٥ ١١٤١١٣. الاعتبارات البيئية
- ٣٧ ٢١٤١١٣. المعايير التصميمية للفراغات الخارجية
- ٣٨ ٣١٤١١٣. المعايير التصميمية لشبكة الطرق وممرات المشاة ومواقف الانتظار
- ٣٩ ٤١٤١١٣. المعايير التصميمية للخدمات
- ٤١ ٢١٣.العوامل غير العمرانية المؤثرة على مشروعات الإسكان الاجتماعى
- 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	٤١١٢١٣. هيكل وحجم الأسرة بفئة محدودى الدخل
٤٣	٥١١٢١٣. 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 المتبعة لإسكان محدودى الدخل بمصر (الإسكان الاجتماعى)
٧٠	١- تطوّر 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. نبذه عن مشروع الإسكان الاجتماعى بمنطقة (RVB) بالبرازيل

٧٧	٢١٣١٤.الهدف من المشروع
٧٧	٣١٣١٤. دراسة مشروع الإسكان الاجتماعي بمنطقة (RVB) بالبرازيل
٧٨	١١٣١٣١٤. العوامل العمرانية المؤثرة على مشروع (RVB) للإسكان الاجتماعي بالبرازيل
٧٨	١- الوحدة السكنية
٧٩	٢- المبنى السكني
٨٠	٣- الموقع العام
٨٥	٢١٣١٣١٤. 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	١١٣١٤١٤. العوامل العمرانية المؤثرة على مشروع (Şanlıurfa Maşuk) بتركيا
٩٣	١-الوحدة السكنية
٩٦	٢-المبنى السكني
٩٧	٣- الموقع العام
١٠١	٢١٣١٣١٣. العوامل غير العمرانية المؤثرة على مشروع (ŞanlıurfaMaşuk) 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 المستفادة من التجارب العالمية فى مشروعات الإسكان الاجتماعى

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

- ١١٢ تمهيد
- ١١٢ ١١٥. أهداف المنهجية المقترحة للدراسة الميدانية والتطبيقية
- ١١٢ ١١١٥. أسباب اختيار مشروع الإسكان الاجتماعى
- ١١٣ ٢١١٥. منهجية الرصد
- ١١٣ ١١٢١١٥. المخططات والتقارير المعتمدة
- ١١٤ ٢١٢١١٥. الزيارة الميدانية
- ١١٤ ٣١٢١١٥. الاستبيان
- ١١٥ ٣١٥. نبذة عن مشروع الإسكان الاجتماعى
- ١١٥ ١١٣١٥. التعريف بالمشروع
- ١١٦ ٢١٣١٥. وصف المشروع
- ١١٦ ٣١٣١٥. المحور الرئيسى بالمشروع
- ١١٦ ٤١٣١٥. المدينة المختارة لرصد ومتابعة وتحليل المشروع بها
- ١١٧ ٤١٥. رصد وتحليل مشروع الإسكان الاجتماعى بمنطقة ال 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 ١١٢١٤١٥. البعد الاجتماعى الثقافى
- ١٢٦ ٢١٢١٤١٥. البعد السياسى

١٢٧	٣١٢/٤/٥ . البعد الإداري
١٢٨	٤١٢/٤/٥ . البعد الاقتصادي
١٣٤	٥/٥ . النتائج
١٣٤	١١/٥ . نتائج الدراسة الميدانية
١٤٠	٦/٥ . تحليل النتائج
١٤٥	٧/٥ . الخطوط الإرشادية للدراسة
١٥١	الخلاصة

الفصل السادس: النتائج والتوصيات

١٤٩	تمهيد
١٤٩	١/٥ النتائج
١٤٩	١١/٥ نتائج الدراسة النظرية
١٥٠	العوامل العمرانية
١٥١	العوامل غير العمرانية
١٥٣	٢١/٥ نتائج الدراسة التطبيقية
١٥٧	٢١/٥ التوصيات
١٥٧	١٢/٥ توصيات تتعلق بالعوامل العمرانية
١٥٨	٢٢/٥ توصيات تتعلق بالعوامل غير العمرانية
١٦١	٣/٥ الدراسات المستقبلية

المراجع والملاحق

١٦٦	المراجع عربية
١٧١	المراجع الأجنبية
١٧٤	المواقع الإلكترونية
١٧٥	ملحق (١)
١٨٠	ملحق (٢)
١٨٢	ملحق (٣)

فهرس الأشكال

رقم الشكل	الشكل	رقم الصفحة
الفصل الأول: التعريف بالبحث		
١	المنهجية البحثية	٥
الفصل الثانى: مفهوم الإسكان الاجتماعى والفئة المستهدفة منه		
(٢/١)	يوضح أحد مشروعات الاسكان الاجتماعى التعاونى بمنطقة التافيلات بالجزائر	١٤
(٢/٢)	يوضح أحد مشروعات الإسكان الاجتماعى بطريقة التملك بتركيا	١٤
(٢/٣)	يوضح أحد مشروعات الإسكان الاجتماعى بطريقة الإيجار التملكى بلندن	١٥
(٢/٤)	يوضح أحد مشروعات الإسكان الاجتماعى بحيازة حق السكن بفنلندا	١٥
(٢/٥)	يوضح أنماط المباني المنفصلة والمتصلة لمشروع روم كلاو للإسكان الاجتماعى بتايلاند	٢٣
(٢/٦)	يوضح نمط العمارات السكنية لمشروع روم كلاو للإسكان الاجتماعى بتايلاند	٢٤
(٢/٧)	يوضح قطع أراضي الإسكان الاجتماعى بمصر	٢٤
الفصل الثالث: العوامل العمرانية وغير العمرانية المؤثرة على الاسكان الاجتماعى فى مصر		
(٣/١)	يوضح العوامل العمرانية وغير العمرانية المؤثرة على الإسكان الاجتماعى	٢٦
(٣/٢)	يوضح العلاقة بين الفرد ومسكنه كجزء من البيئة السكنية	٢٧
(٣/٣)	يوضح المسقط الأفقى لوحدة سكنية تم مراعاة الخصوصية البصرية فى التصميم الداخلى لها مع تحليل للعلاقات الوظيفية داخل الوحدة السكنية	٢٩
(٣/٤)	يوضح أن وضع عناصر الحركة بصورة مدروسة يقلل المساحات اللازمة للحركة والتنقل بين العناصر ويزيد كفاءة التصميم	٣١

٣٣	يوضح استخدام الخطوط والأشكال الهندسية البسيطة فى المسقط الأفقى	(٣/٥)
٣٤	يوضح التناسب فى أبعاد كتلة المسكن وفتحاته ،العلاقة الجمالية فيما بينهما	(٣/٦)
٣٦	اسكتش توضيحي لعناصر تقييم كفاءة تخطيط الموقع العام لمنطقة سكنية عند إعداد المخطط	(٣/٧)
٣٦	يوضح تأثير كتلة المبنى على كمية الظلال	(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 ممرات المشاة ١٥٠مم عن متن الطريق	(٣/١١)
٣٩	يوضح كيف تساعد الاشجار فى التظليل بممرات المشاة	(٣/١٢)
٤٠	يوضح التصنيف الوظيفى للخدمات فى مصر	(٣/١٣)
٤٥	يوضح الحاجة الى العنصر الطبيعى 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 التاريخى لسياسات الدولة فى التعامل مع مشكلة الإسكان منذ ظهورها وحتى الآن	(٣/١٧)
٥٠	يوضح نماذج الإسكان الاجتماعى بالسادس من أكتوبر	(٣/١٨)
٥٠	يوضح نماذج سكن مصر - دار مصر بالسادس من أكتوبر	(٣/١٩)
٥٠	يوضح نماذج إسكان البيت العائلى	(٣/٢٠)
٥١	يوضح نماذج مشروع بيت الوطن بمدينة بالرحاب	(٣/٢١)
٥١	يوضح أحد مشروعات إعادة التسكين بحى الأسمرات	(٢/٢٢)
٥٣	يوضح الهيكل الإدارى للجهات المشاركة فى مشروعات الإسكان الاجتماعى	(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)