

دور التصميم الداخلي في مشاريع الدولة السكنية لمحدودي الدخل بمصر  
**The role of interior design in the state's low-income housing  
projects in Egypt**

ا.د / علا على هاشم

أستاذ تصميم المنشآت السياحية – بقسم التصميم الداخلي والاثاث – كلية الفنون التطبيقية – جامعة حلوان

**Prof. Dr. Ola Ali Hashem**

Professor in department of Interior Design and Furniture –

Faculty of Applied Arts – Helwan University

[o.a.hashem@hotmail.com](mailto:o.a.hashem@hotmail.com)

ا.د/ رانية مسعد سعد

أستاذ تصميم الأثاث بقسم التصميم الداخلي والاثاث – كلية الفنون التطبيقية – جامعة حلوان

**Prof. Dr. Rania Massad Saad**

Professor of Furniture Design, Department of Interior Design and Furniture

Faculty of Applied Arts - Helwan University

[rania\\_mosaad@hotmail.com](mailto:rania_mosaad@hotmail.com)

الباحث : مصطفى سمير ادریس

مصمم حر

**Researcher : Mustafa Samir Idris**

Freelance designer

[mostafasamir.220@gmail.com](mailto:mostafasamir.220@gmail.com)

**ملخص البحث:**

الاستراتيجيه العربيه للاسكان والتنمية الحضريه استراتيجيه التنميه المستدامه رؤيه مصر 2030 المخطط الاستراتيجي القومي للتنميه العمرانيه 2050 كما تتسم الاستراتيجيه بقدر كبير من المرونه فيما يتعلق بالتنفيذ العملي على أرض الواقع في ضوء خبرات التنفيذ وتغير الظروف. ومن خلال تحليل ودارسه منظومه الاسكان وتحدياتها ومحاولات الدوله للتعامل معها تضع الاستراتيجيه سياسات واضحه للتعامل مع مشكله الاسكان من خلال 4 قضايا رئيسيه متمثله في : (قضايا مناطق التطوير الحضري القائم. قضايا الرصيد السكني القائم والوحدات الشاغره. قضايا تحديات ومشكلات تتعلق بفئه الاسكان محدودى الدخل. قضايا تتعلق بمراعات ابعاد التنميه المستدامة).

ويهدف البحث الى تعزيز الفهم والتطبيق العملي للتصميم الداخلي على مشاريع أسكان محدودى الدخل، والقاء الضوء على أهمية التصميم الداخلي في الارتقاء بالسلوك الانساني في مشاريع الاسكان والتنمية الحضريه بمصر.

**الكلمات المفتاحية:**

التصميم الداخلي؛ المشاريع السكنية ؛ إسكان محدودى الدخل.

**Abstract:**

Through the analysis and study of the housing system and its challenges and the state's attempts to deal with them, the Arab Strategy for Housing and Urban Development Sustainable Development Strategy Egypt Vision 2030 National Strategic Plan for Urban Development 2050 The strategy is also characterized by a great deal of flexibility regarding practical implementation on the ground considering implementation experiences and changing circumstances.

Through the analysis and study of the housing system and its challenges and the state's attempts to deal with them, the strategy develops clear policies to deal with the housing problem through 4 main issues represented in:

(Issues of existing urban development areas. Issues of the existing housing balance and vacant units. Issues of challenges and problems related to the low-income housing category. Issues related to considering the dimensions of sustainable development).

The research aims to enhance the understanding and practical application of interior design on low-income housing projects, and to shed light on the importance of interior design in improving human behavior in housing and urban development projects in Egypt.

**Keywords:**

Interior design; residential projects; low-income housing

**مقدمة البحث:**

يعتبر التصميم الداخلي للمسكن ومعايره أساسًا حيويًا في تعزيز جودة الحياة للمناطق السكنية، حيث تمثل إرشادات جمالية ووظيفية وعلمية تعتمد على مجموعة من المفاهيم والمعايير التي تهدف إلى تعزيز الفهم والتطبيق العملي للتصميم الداخلي على مشاريع أسكان محدودى الدخل، والقاء الضوء على أهمية التصميم الداخلي في الارتقاء بالسلوك الانساني في مشاريع الاسكان والتنمية الحضريه بمصر.

**يظهر بوضوح في التعامل مع مشكله الاسكان من خلال 4 قضايا رئيسيه متمثلة في :**

(قضايا مناطق التطوير الحضري القائم. قضايا الرصيد السكنى القائم والوحدات الشاغره. قضايا تحديات ومشكلات تتعلق بفنه الاسكان محدودى الدخل. قضايا تتعلق بمراعات ابعاد التنميه المستدامة).

يدعم تلك السياسات محورا يختص بالاستدامه المؤسسيه والاداريه وتعزيز قاعده المعرفه والمعلومات كما اوضحت الاستراتيجيه الاطراف المعنيه بتطبيق السياسات والمسئوليات والادوار المختلفه لتلك الاطراف وكذا انواع التدخلات (التشريعيه والتمويليه والعمرانيه...) والإطار المكاني والزمانى لكل سياسة بما يحقق اقصى عائم منها.

**مشكلة البحث:**

- تعتبر مشكله الإسكان من أهم المشاكل المحلية التي تواجه برامج التنمية في مصر ويرجع ذلك الى ارتفاع معدلات النمو السكاني وزيادة تيارات الهجرة من الريف الى المدن.
- تساؤل دور المصمم الداخلي في إدارة العملية التصميمية للمنشآت السكنية رغم أهميته.

**هدف البحث:**

- القاء الضوء على قضية إقامة مجتمع سكني متكامل الخدمات وتفعيل دور التصميم الداخلي في تحقيق مشاريع إسكان محدودي الدخل.
- توضيح أهمية الاستفاد من أكواد التصميم البيئي لرفع مستوى الأسكان وتحقيق الاستدامة والشكل الجمالي والجانب الوظيفي مع خفض التكاليف.<sup>ii</sup>

**أهمية البحث :**

- تعزيز الفهم والتطبيق العملي للتصميم الداخلي على مشاريع أسكان محدودي الدخل، والقاء الضوء على أهمية التصميم الداخلي في الارتقاء بالسلوك الانساني في مشاريع الاسكان والتنمية الحضريه بمصر.

**منهجية البحث :**

- يتبع البحث المنهج الاستقرائي والمنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل أثر التصميم على تنمية المناطق السكنية لمحدودي الدخل بدراسة حالة للتجربة المصرية " حى الاسمرات "

**1- الشق النظري:****1-1- أثر التصميم الداخلي على المشاريع السكنية لمحدودي الدخل**

في البدايه كانت اداره التصميم تظهر في التصميمات ذات العمر القصير فقط إلا أنه ومع مرور الزمن استطاعت إداره التصميم إثبات قيمتها مدعومه بتنامى دور التصميم فى تطوير المجتمع والعمليات الثقافيه والتكنولوجيه أصبح على المرء المعاصر فهم التصميم من جميع جوانبه وكفن عصرى يتم تطبيقه فى جميع المجالات وقد اصبحت اداره التصميم اداره التصميم اداه مهمه فى تنظيم وهيكله المشاريع فى هذا العالم الاقتصادى المعقد.<sup>iii</sup>

**1-2- تأثير نظري لادارة التصميم:**

قد يؤثر التصميم فى الاداره داخل التنظيم او المنظمه على مستويات مختلفه ويمكن ان يكون التصميم فعالا فى المستويات الاستراتيجيه الوتكتيكيه (الاعمال) والتنشغيله كما فى الشكل (1) وفى وضع الاهداف طويله الامد وفى صنع القرار من يوم الى اخر فالنصميم وهو وظيفه ومصدر اسلوب للتفكير ضمن المنظمات ويمكن ان يكون فعالا فى التفكير الاستراتيجى وعمليات التطوير وبشكل حاسم فهو فعال فى تطبيق المشاريع والانظمه والخدمات وهو الطريقه او الاسلوب الذى ترتبط وتتعامل به Prof. Dr. Ola Ali Hashem, Prof. Dr. Rania Massad Saad, Researcher: Mustafa Samir Idris, The role of interior design in the state's low-income housing projects in Egypt, majalat alfani waltasmimi ,Volume3 Issue 6, January 2025

المنظمات مع العملاء والمستثمرين واصحاب رؤوس الاموال من خلال توافقه مع الضغوطات التجارية للصناعة ومتفهما بكيفية استخدام التصميم بفعاليه أكثر.



شكل (1) يوضح العلاقة بين التصميم وإدارة المشروع

إن قائد التصميم هو الذى يحدد الرؤيا بكيفية استخدام التصميم داخل المنظمه بحيث تكون واضحه لاصحاب رؤوس الاموال وصانعي القرار ومدير التصميم يؤكد على العمليات او الاجراءات والوظائف المتعامله مع التصميم التى تعمل على اضافته قيمه للمنظمه ومن خلال تحديد فريق التصميم او من خلال توفير الموارد الداخليه والتفكير التصميمى عبر مجموعه من وحدات الاعمال والمشاريع والمصمم يساعد على تمييز الامكانيات والطاقات لاقتراح التصميم ويقدم الحلول ضمن ملخص التصميم فى الوقت المحدد والميزانيه المخصصه لتلبيه احتياجات العملاء iv

### 1-1-المصاعب والتحديات في إدارة المشاريع:

هناك تحديان رئيسيان يواجهان أي عملية لإدارة المشاريع، حيث يعتبر إتمام إنجاز المشروع بالتكاليف والوقت المحدد من أول التحديات التي تواجه أي مدير مشروع، بالإضافة إلى تحقيق الوضع الأمثل والأنسب للمشروع، وهو من أكبر التحديات وأكثرها طموحاً، حيث يقصد بالوضع الأمثل والأنسب هو القدرة على تخصيص المدخلات المطلوبة بهدف تحقيق الأهداف المحددة مسبقاً.

ان الجانب الفني في عملية الادارية لا يقل في الأهمية عن جانب المعرفة بالنظريات الادارية، لا يقل في الهمة عن جانب المعرفة بالنظريات الادارية والهندسية، ولهذا يمكن اعتبار أن الادارة تضم في مفهومها الحقيقي جانب العلم وجانب الفن. فعن طريق الابحاث والدراسات والتطبيقات يمكن اثراء جانب العلم بمزيد من المبادئ والاساليب التي يمكن ان تطبق في مواقف مشابهة.v

شكل (2) توضح فروع ادارة المشاريع<sup>٦</sup>**2- واجبات المهندس في إدارة المشاريع:****1-2- مرحلة التخطيط:**

أ-تفتيش الموقع.

ب-المسح الطبوغرافى.

ت-الفحوصات الاولى للتربة.

ث-تحديد امكانيه صاحب العمل.

ج-التعرف على متطلبات صاحب العمل.

ح-الدراسات الاقتصادية ووضع البدائل.

**2-2- مرحلة التصميم:**

أ-تصميم اولى للمشروع.

ب-اعداد جداول للكميات والمواصفات ووثائق التعاقد.

ت -اعاده التصميم ان لزم الامر.

ث-تحليل العطاءات المقدمه.

ج-ترسيه العطاء.

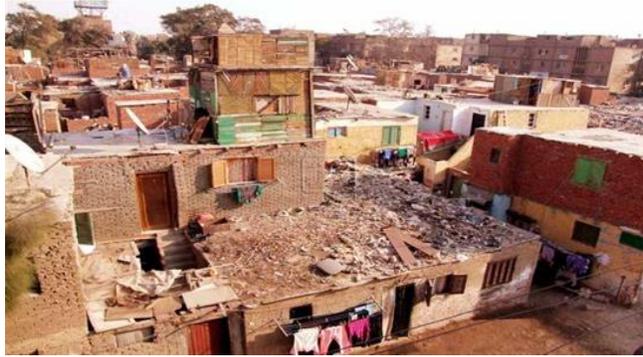
**3-2- مرحلة التنفيذ:**

أ-وصف خطه للتنفيذ تشمل تحديد زمن وكلفه لكل جزء من المنشا.

ب-حساب الكميات للاعمال المنجزه لاعداد السلف.



شكل (3) وحدة اسكاني اجتماعي بمدينة السادات



شكل (4) اسكان في ضواحي المدينة



شكل (5) اسكان ريفي

اسكان بالمناطق الصحراوية ليس لها بنية تحتية يكون عبارة عن مباني مكونة من طابق او طابقين على الاكثر او عشش وخيام  
كما بالشكل (6)

ج-متابعه تنفيذ فقرات المشروع ضمن  
المواصفات والشروط المعلنه.

د-تحديد الزيايه والنقصان بالكميات ان وجدت.

ه-مناقشه المشاكل التي تظهر.

## 2-4- مرحله التشغيل والصيانه:

أ-الاستلام الاولي للمشروع.

ب-تحديد النواقص لغرض تنفيذها من قبل المقاول

خلال فتره الصيانه.

ت-الاشراف على الاستلام النهائي وإطلاق التامينات.

## 3- تصنيفات مشاريع الإسكان:

يمكن تصنيف مشروعات الإسكان طبقاً لما يلي:

### 3-1-التصنيف من حيث موقع المسكن:

يمكن تصنيف موقع المسكن من خلال ما يلي:

#### اسكان حضري في المدينة

يتميز بتوافر البنية التحتية به ومنظم تخطيطيا.

كما بالشكل رقم (3)

#### اسكان في ضواحي المدينة

اسكان به بنية تحتية لكنه غير منظم تخطيطيا.

كما بالشكل رقم (4)

#### اسكان ريفي

اسكان بالقربي به جزء من البنية التحتية او كلها لكن غير

منظم تخطيطيا كما بالشكل (5)

#### اسكان بدوي

**- اسكان اللاجئين**

اسكان يقطه من اضطرته الظروف بعد التعرض لحادث ما او كارثة ويكون غالبا بشكل مؤقت حتى حل الوضع القائم<sup>vii</sup>.



شكل (6) اسكان بدوي

**3-1-التصنيف من حيث الارتفاع:**

يمكن تصنيف الارتفاع من خلال ما يلي:

**مساكن منخفضة ومتوسطة الارتفاع****:(Low- rise Building)**

وهي التي لا تستخدم اي وسائل حركة ميكانيكية في الاتصال الراسي بالمبني وهي في الغالب من دور الي أربع ادوار كما بالشكل (7)



شكل (7) عمارة متوسطة الارتفاع

**3-2-مساكن مرتفعة أو عالية (High- rise Building):**

وهي المباني التي تعتمد على الوسائل التكنولوجية الحديثة في عناصر الاتصال الراسي كالمصاعد والسلالم المتحركة وهي تبدأ بخمسة أدوار أو غير محددة الارتفاع حيث أن العالم يتبارى في بناء ناطحة السحاب كما بالشكل (8) وهذا التصنيف لجأ له المعمارون والمسؤلون عن تخطيط المدن والتجمعات العمرانية كنوع من أنواع التصنيف الاقتصادي وعلاقة نوعية المباني بالفئات الاجتماعية التي تسكنها.



شكل (8) برج سكني عالي الارتفاع

يمكن تصنيف مستوى التشطيب من خلال ما يلي:

- مباني سكنية منخفضة التكاليف (اقتصادية).
- مباني سكنية متوسطة التكاليف (إسكان متوسط).
- مباني سكنية فوق المتوسط.
- مباني سكنية متميزة (إسكان فاخر)<sup>viii</sup>.

**3-4- التصنيف من حيث تصميم المسقط الأفقي وطرق التجميع:**  
يمكن تصنيف المسقط الأفقي وطرق التجميع من خلال ما يلي:

• **المساكن المنفصلة (Detached House):**  
وهو عبارة عن مسكن يحيط به الفراغ من جميع الجهات وغالباً ما يكون تابع له حديقة خاصة.

• **المساكن شبه المنفصلة (Semi- Detached House):**  
ويكون الفراغ يحيط بالمسكن من ثلاث جهات ويشترك مع مسكن آخر في حائط واحد.

• **المساكن المتصلة (Attached House):**  
وتكون متصلة مع بعضها عن طريق عدة حوائط مشتركة.

• **مساكن التجمع الحر (Cluster House):**

#### **4- ملامح مشروعات الإسكان:**

يمكن التعرف على ملامح مشروعات الإسكان من خلال ما يلي:

##### **4-1- الملامح المعمارية العمرانية:**

- مشروعات الإسكان المكتمل:

تعرف من خلال:

- شوارع تخطيط بالمباني.

- فراغات خارجية غير مخصصة لفئة محددة لتهوية الفراغات التي تحتاج الاهتمام والصيانة.

- مباني مكتملة التشطيب داخلياً وخارجياً.

- مشروعات الإسكان المرحلي:

تعرف من خلال:

- مباني + فراغات (شوارع+ حدائق + خاصة).

- فراغات مفتوحة مخصصة لأفراد محددین.

##### **4-2- الملامح غير العمرانية:**

- ملامح اجتماعية وثقافية:

تعرف من خلال:

- خصائص السكان، ثقافتهم، مستوى تعليمهم.

- حجرة الأسرة والأولاد.

- الفئات العمرية.

- الفئات الوظيفية.

#### **3-4- ملامح أقتصادية وتمويلية:**

تعرف من خلال:

- دخل السكان.

- قدرتهم على الدفع.

- من الممول للمشروع.

#### **4-4- ملامح إدارية وتنظيمية:**

تعرف من خلال:

- من المسئول عن صيانة المباني، والفراغات، والوحدات.

- عمل سيناريو إداري تنظيمي لمختلف النواحي بما في ذلك عمليات النظافة.

#### **5-4- مشتملات المشروع السكني:**

##### **أ) مباني:**

هيكل حامل- غلاف خارجي- قواطع داخلية.

##### **ب) فراغات:**

شبكة حركة- مرافق مناطق مفتوحة وخضراء.

#### **5- المعايير التي لا بد من مراعاتها عند تصميم المباني السكنية:**

##### **1-5- أبعاد عمرانية:**

- التشكيل الإيجابي للفراغات العمرانية.
- الحجم الأقل للوحدة التخطيطية.
- التدرج الهرمي للفراغات العمرانية.
- الحد الأقصى من الفراغات الخاصة والحد الأدنى من الفراغات العامة.
- تشكيل الفراغات العمرانية ومسارات الحركة للحد من المرور العابر ومقاومة الحوادث.
- تمكين السكان من السيطرة على المنطقة السكنية والمراقبة البصرية.
- الكثافة العالية ذات المباني المنخفضة.

##### **2-5- أبعاد لا عمرانية:**

- احتياجات السكان ومتطلباتهم.
- التعبير عن الجمال والنواحي البصرية.
- التفاعل الاجتماعي.

- مراعاة المقياس الإنساني.
  - تحقيق الخصوصية العمرانية.
  - التعبير عن الملكية والانتماء.
  - تحقيق الأمن والأمان.
- والعامل البيئي من أهم العوامل التي تؤثر في كل ذلك وتحقيقه يحقق أسنفادة على كافة المستويات<sup>ix</sup>.

## 6- الظروف المؤثرة على التنمية العمرانية في مصر:

إن عدم فهم الظروف التي أثرت على التنمية العمرانية في مصر أدى إلى تفاقم مشكلة الإسكان. وتتمثل تلك المؤشرات في كل ما يلي:

- توزيع سكاني غير متزن بسبب عدم التوازن بين المعمور واللامعمور.
- الزيادة المطردة لسكان الحضر مما أدى إلى تضخم المراكز الحضرية الكبرى.
- ازدواجية التنمية والتفاوت التعليمي والخدمي.
- انخفاض دخل الأسر في الحضر.
- نمط الهجرة من الريف إلى المدينة مما أدى إلى تريف الحضر.
- تحضر الريف.
- ارتفاع تكلفة المعيشة في الحضر.
- مشاكل المرافق والخدمات الحضرية.
- القوانين والضوابط السلبية.
- تدهور البيئة العمرانية في المدن والقرى<sup>x</sup>.

## 7- البرنامج الإنمائي للتنمية السكنية:

### المحددات:

- عدد السكان: المطلوب تسكينهم في المشروع.
- متوسط حجم الأسرة وتوزيعها.
- تقسيم الفئات الاجتماعية تبعًا لمستوى التعليم والأصول ومستوى الثقافة والمهن وغيره.
- تقسيم الفئات الاقتصادية تبعًا لدخل الأسرة.
- مؤشرات الاستخدام هي المفتاح الذي يوصلك للاستخدام الأوفى والأمثل للمكان يتمثل في:

### (أ) كثافة الأنشطة:

عدد السكان المستفيدين بالنشاط سواء تعليمي أو ترفيهي أو تجاري أو غيره.

### **ب) الكثافة العمراني/ كثافة البناء:**

- إجمالي مسطح المباني على مساحة الموقع.
- تشريعات البناء: المعدلات القياسية:
- يتم وضع مجموعة من المعدلات لكل من:
- السكن: المباني الخاصة بالسكن بكافة مستوياتها.
- السيارة: التصميم للسيارة.
- خدمات المجتمع: تختلف من أسرة لأسرة تبعًا لاحتياجاتها وتأخذ في الاعتبار الخدمات التعليمية والتجارية والمناطق المفتوحة.
- الخدمات الأساسية على مستوى المجاورة:
- (أ) الخدمات التعليمية.
- (ب) الخدمات الدينية.
- (ج) المناطق المفتوحة.
- (د) الخدمات التجارية.
- (هـ) الخدمات الاجتماعية.

### **السياسات الموجودة لحل مشكلة الإسكان:**

- الإسكان التعاوني.
- إسكان الشباب.
- الإسكان منخفض التكاليف.
- الأستثمار العقاري.
- التعمير (تحديث الخريطة السكنية).
- تحسين مستوى معيشة محدودي الدخل.
- إعادة التخطيط.

### **8- تقييم الوحدة السكنية:**

يمكن تقييم الوحدة السكنية من خلال:

**8-1- الكفاءة الوظيفية:** وتقاس الكفاءة على مستويات هي:

**8-1-1- على مستوى الوحدة السكنية:**

ترتبط الكفاءة الوظيفية:

- تقليل الطرقات قدر الإمكان بحيث لا تزيد عن 20% من المساحة.
- زيادة نسبة الفراغات المستغلة.

**8-1-2- على مستوى المبنى السكني:**

- يتم إلغاء المناور المحبوسة عند تجميع الوحدات مع بعضها ومحاولة الاستفادة منها كجيوب مفتوحة.
- كلما تفادى التصميم تكوين مناور محبوسة كلما كان التصميم أفضل.
- المنور المحبوس أسوأ الحلول التي تسبب تجميع القمامة والحشرات.
- تغيير حجم الوحدة ليتم الحصول على جيب مفتوح ليصبح حديقة.

**8-2- الكفاءة الاقتصادية:** ترتبط الكفاءة الاقتصادية بكل ما يلي:**على مستوى الوحدة السكنية:****(أ) تجميع الصحي:**

بحيث يتم تجميع الفراغات الخدمية لما له من تأثير كبير على تقليل تكلفة المسكن الواحد.

**(ب) الواجهات الحرة:**

كلما قلت عدد الواجهات الحرة كلما كان أقل في التكلفة.

**(ج) النظام الإنشائي:**

- يفضل أن يكون واضح ومتبعًا لمديول محدد.
- عدم وجود النمطية والبساطة في الإنشاء يزيد التكلفة بشكل ملحوظ.

**(د) نسب الفراغات:**

يراعى أن يكون عمق الفراغات عموديًا على الواجهة وليس العكس، بحيث تكون نسبة استتالة الفراغات تعطى إمكانية وضع فراغين في الباكية لأمكانية الإضاءة والتهوية الطبيعية.

**8-3- على مستوى المبنى السكني:****(أ) تجميع الصحي:**

على مستوى المبنى بشكل عام يتم تجميع الصحي للوحدات المتجاورة بقدر الإمكان.

**(ب) الحركة الرأسية:**

يتم تحديد قلب حركة رأسي يخدم أكبر عدد من الوحدات قدر الإمكان.

**(ج) المرونة الداخلية:**

يقصد منها إمكانية عمل تغييرات داخل الوحدة السكنية.

بالإضافة إلى نظام Flat Slab يعطي مرونة كبيرة في تقسيم الفراغات.

حيث في مشاريع الإسكان المكتمل:

- على الإنسان أن يتأقلم مع الوحدة السكنية وليست الوحدة هي التي تتأقلم معاه.
- لا يجد الساكن أمامه حل سوى تغيير الوحدة لمواجهة احتياجاته وظروفه.
- ومن هنا تظهر ضرورة الاهتمام بالمرونة الداخلية لوحدة السكنية.

**د) المرونة الخارجية:**

ترتبط بإمكانية التجميع على مستوى الموقع العام بحيث يعطي تصميم الوحدة مجموعة من بدائل التجميع<sup>xii</sup>

**9- دراسة حالة على أحد مشاريع إسكان محدودي الدخل:**

تم اختيار دراسة حالة للتجربة المصرية " حى الاسمرات " هي منطقة إعادة تسكين للسكان المزالة مساكنهم نتيجة إعادة التنمية او للتطوير مناطق وسط المدينة او نتيجة كوارث طبيعية. بينما التجربة الثانية " مثلث ماسبيرو " هي مشروع تطوير للمنطقة ويتضمن إزالة كاملة وتعويض. والازالة تؤدي الى وجوب توفير بديل وحدات سكنية في المنطقة او تعويض، ويكون اما تعويض مالى او وحدات بحى الاسمرات.

**وكان الاختيار بناءً على مجموعة من المعايير، وهي:**

- ان تكون السياسة المتبعة للتطوير مختلفة (إزالة وإعادة تسكين في منطقة أخرى – إزالة وتطوير واحلال).
- درجة الخطورة مختلفة
- اختلاف في ملكيات الأرض
- ظروف الموقع مختلفة
- ان يكون تنفيذ التجربة متفقا مع ما تم عرضه من الجزء النظرى في البحث، من حيث انها تتبع التنمية المستدامة للمناطق المتدهورة، وأنها تواجه سلبيات المناطق السكنية المتدهورة، وكيفية اتباع منظومة إدارية متكاملة لها.

**9-1- هدف المشروع**

يهدف المشروع الى إقامة مجتمع سكنى متكامل الخدمات لنقل سكان المناطق المتدهورة الخطرة المهددة للحياة بموقع متميز بمدينة المقطم يضم كل الخدمات اللازمة لتوفير حياة امنة ومستقرة لسكانية من مدارس، وحضانات، وملاعب، ومسجد، وكنيسة، ووحدة إطفاء، واسعاف، ونقطة شرطة، ومركز خدمة مجتمع وخلافة. كما يتم انشاء مجموعه من المحال أسفل العمارات لتوفير كل الخدمات المطلوبة بالتزامن مع عملية نقل وتسكين المواطنين الجدد اليها.

**9-2 السياسة المتبعة للتطوير**

في إطار تطوير المناطق المتدهورة ذات الخطورة، اتبعت الدولة سياسة الازالة، حيث وفرت الدولة اسكانا بديلا امنا للاهالى من قاطنى الدويقة، ومنشأة ناصر، وعزبة خير الله ومناطق متدهورة أخرى في شكل مجتمع عمرانى جديد متكامل المرافق والخدمات وبيئة صحية.

**9-3 مراحل انشاء المشروع**

ينقسم المشروع الى ثلاث مراحل، وقد خصصت لهذه المراحل الثلاث ما يقرب من مائتى فدان (11)

**• المرحلة الأولى**

تقام المرحلة الأولى على مساحة 65 فداناً تضم نحو 6258 وحدة سكنية مكونة من " أرضي و5 أدوار متكررة " بتكلفة نحو 850 مليون جنيه بتمويل من موازنة المحافظة وصندوق تطوير العشوائيات بخلاف القيمة الفعلية لثمن الأرض المقمة عليها.

### • المرحلة الثانية

فيما تقام المرحلة الثانية على مساحة 61 فدانا ملكية مشتركة مع القوات المسلحة بتمويل كامل من صندوق "تحيا مصر" بقيمة تعاقدية 700 مليون جنيه، ويضم نحو 4722 وحدة سكنية مكونة من أرضي و5 أدوار متكررة بخلاف انشاءات المباني الخدمية والمرافق.

### • المرحلة الثالثة

سوف يتم انشاء المرحلة الثالثة والجديدة لامتداد مشروع الاسمرات " الاسمرات 3" بعد الموافقة على المخطط العام للموقع، والتي تقام على مساحة 62 فدانا بإجمالي عدد وحدات 7440 وحدة" أرضي إضافة الى 9 أدوار متكررة "بتكلفة متوقعة 950 مليون جنيه، وسوف تضم تلك المرحلة مدرسة ثانوية للتعليم الصناعي، وعدد من الملاعب المفتوحة، والحدائق، وسوقا تجارية، وساحات انتظار للسيارات.

### • تصميم الوحدة السكنية (11)

مساحة الوحدة السكنية قد تصل ل 65 مترا، وعبارة عن حجرتين وصالة وحمام ومطبخ وبلكون، حيث ان العمارة تتكون من دور ارضي و5 طوابق متكررة، وتتكون كل شقة من 3 حجرات نوم وصالة وحمام، ومزودة بمساحات خضراء، وأماكن عامة للتنزه، وملاعب كرة قدم، وكافاتريات، ومحلات سوبر ماركة، سيتم تأجيرها للمواطنين من جانب وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لخلق فرص عمل لمن ليس لديهم فرص عمل، كما تحتوى مدارس وحضانات، لخلق مجتمعات متكاملة، حيث سيتم استخدام عدد من الأدوار الأرضية في إقامة محلات، ودور حضانة، ومراكز صحية، وخدمات.

ويلزم العقد الذي بين المالك والقوات المسلحة بمعاينة الشقة للتأكد من توافر كافة المرافق بها، ودفع ايجار شهرى قيمته 300 جنيه، ويتضمن العقد ان يتحمل المنتفع من الشقة بتكاليف اجرة البواب، وانارة مدخل العمارة وسلمها واستهلاك المياه وجميع اعمال الصيانة الضرورية دون الرجوع الى المحافظة. كما شمل العقد ان يلتزم المنتفع بعدم التصرف بالشقة او جزء منها بالبيع او الايجار او التنازل عنها، والا يعتبر التعاقد لاغى من تلقاء نفسه، ولا يجوز للطرف الثانى استغلال اى جزء من الأجزاء المشتركة مع العقار او الأجزاء الفضاء بين المباني او تقفيل الشرفات، ويفسخ العقد في هذه الحالة أيضا.

### 9-4 الأطراف المشاركة في إدارة وتنفيذ المشروع

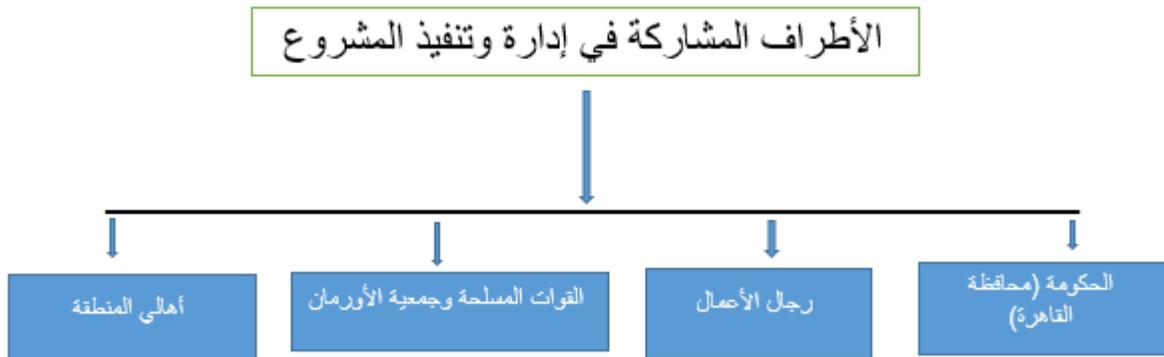
- محافظة القاهرة: تقديم الأرض – خدمات البنية الأساسية – شبكة الطرق.
- رجال الاعمال: التبرع ببناء العمارات السكنية ومباني الخدمات العامة، للشركات المصرية التي تقدم تخفيضات وتبرعات من اجل تأنيث و امداد وحدات المشروع بالاجهزة.
- القوات المسلحة وجمعية الاورمان: توفير الأثاث والأجهزة الكهربائية لوحدة الإسكان الخاصة بمشروع تحيا مصر بالاسمرات تخفيفا عن كاهل قاطنيها، مع توفير بعض المستلزمات الطبية والأدوية للمرضى من السكان.
- السكان المعنيون: إنتخاب بعض القيادات من السكان لتكوين حلقة وصل بين الجهات المشاركة والسكان.



شكل (9) منطقة الدويقة التي كانا يقطنها الاهالى قبل الانتقال الى حى الاسمرات



شكل (10) حى الاسمرات الذي تم نقل اهالى المناطق العشوائية إليه



شكل (11) الأطراف المشاركة في المشروع.

- الرصد والمتابعة والتقييم الإدارى للمشروع، تتولى القوات المسلحة خطوة إعادة التسكين من خلال لجنة مكونة من محافظة القاهرة وممثلين عن رجال الاعمال وبعض سكان المعنيين، حيث تقرر تقسيم مراحل تطويرها الى مراحل متعددة بلغت الثلاث مراحل، كذلك توفير الحالة الاجتماعية والثقافية والصحية، حيث شكلت لجنة مشتركة مع محافظة القاهرة للاشراف على نقل وتسكين المواطنين المنطبق عليهم الشروط، وطبقا لكراسة الشروط والاقارات المعدة في هذا الخصوص. وتم التعامل مع

Prof. Dr. Ola Ali Hashem, Prof. Dr. Rania Massad Saad, Researcher: Mustafa Samir Idris, The role of interior design in the state's low-income housing projects in Egypt, majalat alfani waltasmimi ,Volume3 Issue 6, January 2025

المواطنين المسجل أسمائهم بمعرفة لجنة المعاينة والحصص، التي اعدت بياناً بأسماء المقترحين لوحدة المشروع على الطبيعة، كما يتخذ المكتب إجراءات التخصيص والتعاقد والسداد للالتزامات المالية المقررة للوحدات السكنية بمشروع الهيئة بحى الاسمرات بالمقطم، بعد تمام التأكد من اخلاء الوحدة السكنية المقترحة بمشروع ال 129 عمارة بالقطامية، وتسليمها للهيئة.

• ومن مقابلات الباحث للعيينة العشوائية (السكان) وجدت: انه لا توجد خدمات تجارية بمنطقة العمارات، مما يجعلهم يقطعون مسافات طويلة لشراء احتياجاتهم، او قيامهم بتجميع احتياجاتهم لشراؤها أسبوعياً، لذلك يجب ان يتم توزيع الخدمات التجارية بشكل متدرج وكاف.

• انهم يستفيدون بشكل ما بالخدمات المقدمة من القوات المسلحة، سواء الصحية او التعليمية او الثقافية المجانية، كما اشادو بدور الرواد الاجتماعيين العاملين بها في معاونتهم ودعمهم لهم، بينما اكدو على عدم فاعلية مشروعات التأهيل المقدمة للحصول على فرص للعمل، ولعل ذلك يتم تلافيه مستقبلاً مع بدء عمل مركز التدريب المهني والحرفي.

• معظم مساكن إعادة التوسكين نمطية ولم تف باحتياجات قاطنيها، لانها لا تلائم أنماط معيشة هؤلاء السكان، لوجود قصور كبير في تلبية احتياجات السكان، مما يستدعى إعادة النظر للحكومة ببناء الوحدات السكنية بالمشاركة الفعلية للسكان لتحديد احتياجاتهم.



شكل (13) تصميم فراغ المطبخ



شكل (12) نموذج من المساقط الأفقية للمشروع



شكل (14) نماذج من التآثيث للحيارات الداخلية بالأسكان توضح توافر الاحتياجات المعيشية ولكن لا يوجد تصميم داخلي يجمع بين الجوانب الوظيفية والجمالية وذلك يؤكد مشكلة البحث



**10- النتائج:**

ترصد النتائج إيجابيات وسلبيات المشروع كما يلي:

**الإيجابيات:**

- التكامل ما بين البعد الاجتماعي والبعد العمراني بالمشروع، لم ينظر للدولة على انها المسؤول الأوحد عن ذلك المشروع، بل تمت الدعوة للمشاركة الشعبية وبعض رجال الاعمال والمتطوعين كضرورة حتمية لمواجهة مشكلة قلة الإمكانيات والموارد التي تواجه مثل تلك المشروعات وعمليات إعادة التسكين.
- ان هذا المشروع يعد بمثابة منظومة متكاملة ونتاج تخطيط وعمل دؤوب، وتعاون صادق مع المجتمع المدني مع اشراف ومتابعة من القوات المسلحة والأجهزة التنفيذية بالمحافظة على المشروع ورصد المشروع ما بعد التسكين ليحقق طموح سكان المنطقة.
- اكتساب الحكومة ثقة الاهالى والتقرب منهم بصور تسمح بالمصارحة والحوار الصادق بين الطرفين، لتحقيق التوازن بين رغبة الحكومة في ان يتم كل شيء بشكل سليم ومصالحة الاهالى.
- مراعاة الدولة المتمثلة في القوات المسلحة لنقاط أساسية في مناطق إعادة التسكين، مثل مسطحات الوحدة السكنية.
- تسلم الاهالى وحداتهم السكنية الجديدة على المفتاح من المحافظة، وهي تشتمل على جميع الاجهزة الكهربائية والاثاث.

**السلبيات:**

- مع مرور الوقت تبدل الحال داخل المدينة الجديدة وتحولت المساكن الى ما يشبه بالمناطق المتدهورة.
- عدم الإحساس بالأمان، لان الحكومة لم تمنح الاهالى اية أوراق رسمية تفيد ملكيتهم لها باستثناء إيصال حق الانتفاع "الوصل الأحمر" الذي تسلمه كل منافع بالمشروع، وذلك بعد سداد 4 الاف و270 جنيها قبل التسليم.
- حصرت مطالب السكان في تخفيض قيمة الايجار الشهرية لتكون 100 جنيه مع تقسيط قيمة الغاز، نظرا لان عددا كبيرا منهم يعيشون فقط على معاش الضمان الاجتماعى ب 360 جنيها، مع مد فترة السداد لعدد من السنوات لتتراوح بين 5 او 10 سنوات على اقصى تقدير وتكثيف الامن على المشروع.
- المنطقة بعيدة عن مكان الحياة اليومية للسكان من حيث العمل والاقارب والأصدقاء. كما وصفها أحد السكان " انها منطقة بلا روح ووحيدة ".

**11- مقترح التطوير:****11-1- أكواد التصميم المعماري البيئي:**

- هي قوانين تنظم ابرز المتطلبات المعمارية وبصورة خاصة غلاف المبنى الخارجي من حيث:
- نسق الفتحات وحجمها ونسبتها إلى الجدار
  - معامل الانتقالية الحرارية لطبقات الجدار والزجاج
  - التسرب الهوائي من خلال مفاصل الجدران ونقاط التقاء عناصره المتمثلة في :  
الإنارة الطبيعية، التهوية الطبيعية، توفير الطاقة

## 11-2- أكواد التصميم الداخلي البيئي:

تتعلق بالامور الواجب توفرها عند التصميم ليكون المنتج اقرب ما يمكن إلى الاستدامة. وبكيفية اتخاذ القرارات عند التنفيذ حتى يؤدي في النهاية إلى الحصول على التصميم المستدام بتطبيق الآتي:

- المعايير البيئية للتصميم
- البيئة الحرارية
- الرطوبة
- الصوتيات والتذبذبات
- المعلومات المناخية
- الخصائص الحرارية لعناصر المبنى
- فقدان الحرارة للمبنى
- الأسطح
- الطوابق الأرضية والسرايب
- الشبائيك
- التهوية الطبيعية وتسرب الهواء
- حساب الأحمال الحرارية وحجم أجهزة التبريد والتدفئة.
- الكسب الشمسي الداخلي
- الرطوبة والتكاثف في الداخل

بالتركيز على مجال التصميم الداخلي يمكن التغلب على جزء كبير من مشاكل العمارة ومنها على سبيل المثال استهلاك الطاقة داخل المباني بالاستعانة بالطرق التصميمية الحديثة الواعية لأهمية الحفاظ على البيئة، حيث يكون المبنى جزء من البيئة وليس عبء عليها، بالإضافة إلى الترشيد في استهلاك الموارد بما فيها المواد والمياه، وأن يحقق التصميم الأثر الكبير في التقليل من الانبعاثات الضارة في المباني وخاصة السكنية التي يقضي فيها الإنسان الجزء الأكبر من حياته، وبالتالي المحافظة على صحته وصحة المجتمع. XIII

ويجب أن تقام المظلات ( البرجولات ) من مواد صديق للبيئة على إمتداد بعض الطرق أو المشايات في المناطق المفتوح بكل مربع سكني مع زراعة بعض النباتات المتسلقة لتغطي سطحها وتعمل على تغطية وتظليل هذه الطرق، بحيث تكون هذه البرجولات ذات قيمة جمالية ووظيفية من خلا ورش عمل وندوات تثقيفية بأهمية الحفاظ على البيئة والاستغلال الأمثل للطاقة المتجددة، وترشيد الاستهلاك وبث ثقافة إعادة تدوير المخلفات. كما يوضح شكل (15) وشكل (16) بعض أمثلة البرجولات المستخدمة للطاقة الشمسية.



شكل (15) برجولات لأسطح المباني.



شكل (16) برجولات للمناطق المفتوحة ومرات الحركة.

### التوصيات:

ضرورة الاستفادة من التصميم الداخلي في الارتقاء بالسلوك الانساني في مشاريع الاسكان والتنمية الحضريه بمصر، لتحقيق الاستراتيجيه العربيه للاسكان والتنمية الحضريه استراتيجيه التنمية المستدامه رؤية مصر 2030 المخطط الاستراتيجي القومى للتنميه العمرانيه 2050 كما تنسم الاستراتيجيه.

### المراجع:

- مسودة تقرير: استراتيجيه الاسكان في مصر أ. دايفيد سميز م. حازم عبد الفتاح ، أ.د.م عاصم عبد الحميد (وزير الاسكان والمرافق والمجمعات).

Prof. Dr. Ola Ali Hashem, Prof. Dr. Rania Massad Saad, Researcher: Mustafa Samir Idris, The role of interior design in the state's low-income housing projects in Egypt, majalat alfani waltasmimi ,Volume3 Issue 6, January 2025

- علاقة ادارة التصميم بتحقيق الميزة التنافسية دراسة ميدانية لعينة من شركات الإنشاء والتعمير العاملة في الأردن اعداد: دانة خالد عمرو- عام 2009
- أهمية تدريس المهارات الادارية في التخصصات الهندسة، الاكاديمية الدولية للقيادة والتنمية والجامعة التقنية الشمالية – العراق.
- احمدمحمد سليم ابراهيم: ترشيدالطاقة الكهربائية في المباني السكنية باستخدام تطبيقات الحاسب الالى –ماجستير 2007
- د/ نسمة عبد القادر، د/ سيد محمد التوني: في تصميم وتخطيط المناطق السكنية.
- اسامة السعيد احمد منصور: نحو الوصول الي منهجية لتصميم العمارة الخضراء للمباني السكنية منخفضة الارتفاع باقليم القاهرة – دكتوراه 2007
- م/ بسمة محمد نجيب ابراهيم: التقييم البيئي للتجمعات السكنية – جامعة الازهر – رسالة ماجستير 2015
- د. منى عبد السلام الشامس ، الاستدامة في العمارة السكنية على مستوى التصميم الداخلي، كلية الفنون والاعلام - جامعة طرابلس 2023
- [https://mawdoo3.com/%D8%AA%D8%B9%D8%B1%D9%8A%D9%81\\_%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A9\\_%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%B9#.D8.AA.D8.B9.D8.B1.D9.8A.D9.81\\_.D8.A5.D8.AF.D8.A7.D8.B1.D8.A9\\_.D8.A7.D9.84.D9.85.D8.B4.D8.A7.D8.B1.D9.8A.D8.B9](https://mawdoo3.com/%D8%AA%D8%B9%D8%B1%D9%8A%D9%81_%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A9_%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%B9#.D8.AA.D8.B9.D8.B1.D9.8A.D9.81_.D8.A5.D8.AF.D8.A7.D8.B1.D8.A9_.D8.A7.D9.84.D9.85.D8.B4.D8.A7.D8.B1.D9.8A.D8.B9)
- [www.arab-eng.org](http://www.arab-eng.org).Retrieved,2013 April

<sup>i</sup> مسودة تقرير: استراتيجيية الاسكان في مصر أ. دايفيد سميز م. حازم عبد الفتاح، أ.د.م. عاصم عبد الحميد (وزير الاسكان والمرافق والمجمعات)

<sup>iii</sup> علاقة ادارة التصميم بتحقيق الميزة التنافسية دراسة ميدانية لعينة من شركات الإنشاء والتعمير العاملة في الأردن، اعداد: دانة خالد عمرو- عام 2009

<sup>iv</sup> علاقة ادارة التصميم بتحقيق الميزة التنافسية، دراسة ميدانية لعينة من شركات الإنشاء والتعمير العاملة في الأردن اعداد: دانة خالد عمرو، عام 2009  
[https://mawdoo3.com/%D8%AA%D8%B9%D8%B1%D9%8A%D9%81\\_%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A9\\_%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%B9#.D8.AA.D8.B9.D8.B1.D9.8A.D9.81\\_.D8.A5.D8.AF.D8.A7.D8.B1.D8.A9\\_.D8.A7.D9.84.D9.85.D8.B4.D8.A7.D8.B1.D9.8A.D8.B9](https://mawdoo3.com/%D8%AA%D8%B9%D8%B1%D9%8A%D9%81_%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A9_%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%B9#.D8.AA.D8.B9.D8.B1.D9.8A.D9.81_.D8.A5.D8.AF.D8.A7.D8.B1.D8.A9_.D8.A7.D9.84.D9.85.D8.B4.D8.A7.D8.B1.D9.8A.D8.B9)

<sup>vi</sup> أهمية تدريس المهارات الادارية في التخصصات الهندسة، الاكاديمية الدولية للقيادة والتنمية والجامعة التقنية الشمالية – العراق  
<sup>vii</sup> [www.arab-eng.org](http://www.arab-eng.org).Retrieved, 2013 April.

<sup>viii</sup> احمدمحمد سليم ابراهيم: ترشيدالطاقة الكهربائية في المباني السكنية باستخدام تطبيقات الحاسب الالى –ماجستير 2007  
 د/ نسمة عبد القادر، د/ سيد محمد التوني: في تصميم وتخطيط المناطق السكنية.

<sup>x</sup> اسامة السعيد احمد منصور: نحو الوصول الي منهجية لتصميم العمارة الخضراء للمباني السكنية منخفضة الارتفاع باقليم القاهرة – دكتوراه 2007  
<sup>xi</sup> [www.arab-eng.org](http://www.arab-eng.org).Retrieved, 2013 April

<sup>xii</sup> م/ بسمة محمد نجيب ابراهيم: التقييم البيئي للتجمعات السكنية – جامعة الازهر – رسالة ماجستير 2015  
<sup>xiii</sup> د. منى عبد السلام الشامس ، الاستدامة في العمارة السكنية على مستوى التصميم الداخلي، كلية الفنون والاعلام - جامعة طرابلس 2023