

جمهورية مصر العربية
معهد التخطيط القومي



سلسلة قضايا التخطيط والتنمية

سياسة التنمية الحضرية كآلية لتنمية الاقتصاد
المحلي
(بالتطبيق على مدينة القاهرة)

رقم (341) – يوليو 2022

سياسة التنمية الحضرية كآلية لتنمية الاقتصاد المحلي (بالتطبيق على مدينة القاهرة)

جمهورية مصر العربية معهد التخطيط القومي

سلسلة قضايا التخطيط والتنمية

رقم (341)



سياسة التنمية الحضرية كآلية لتنمية الاقتصاد المحلي (بالتطبيق على مدينة القاهرة)

2022

سلسلة قضايا التخطيط والتنمية رقم (341) - معهد التخطيط القومي



رئيس المعهد

أ. د. علاء زهران

نائب رئيس المعهد

لشئون البحوث والدراسات العليا

أ. د. خالد عطية

عبد العال، فريد وآخرون
سياسة التنمية الحضرية كآلية لتنمية الاقتصاد
المحلي (بالطبيق على مدينة القاهرة)
سلسلة قضايا التخطيط والتنمية، القاهرة، معهد
التخطيط القومي، 2022، 236 ص.
الكلمات الدالة:
التنمية الحضرية، التجديد الحضري، التنمية المحلية،
التحضر المستدام، الحوكمة الحضرية، الاستدامة
البيئية

رقم الإيداع: 2022/15064

ISBN: 978-977-86204-3-6

الآراء الواردة في هذا البحث لا تعبر بالضرورة عن
توجه المعهد بل تعبر عن رأي المؤلف وتوجهه في
المقام الأول

حقوق الطبع والنشر محفوظة لمعهد التخطيط القومي،
يحظر إعادة النشر أو النسخ أو الاقتباس بأية صورة إلا
بإذن كتابي من معهد التخطيط القومي أو بالإشارة إلى
المصدر

الطباعة والتنفيذ: معهد التخطيط القومي الطبعة
الأولى: 2022

مدينة نصر - طريق صلاح سالم -
القاهرة - جمهورية مصر العربية



<https://inp.edu.eg>



معهد التخطيط القومي



res.unit@inp.edu.eg



الهاتف/ 22627372-22634040 (+202)
الفاكس/ 22634747-22611398 (+202)



تقديم

تُعَدُّ سلسلة قضايا التخطيط والتنمية أحد القنوات الرئيسة لنشر نتائج معهد التخطيط القومي من دراسات وبحوث جماعية محكمة في مختلف مجالات التخطيط والتنمية. يضم المعهد مجموعة من الباحثين والخبراء متنوعي التخصصات، مما يضيف قيمة وفائدة إلى مثل هذه الدراسات المختلفة التي يتم إجراؤها، بالإضافة إلى شموليتها، والاهتمام بالأبعاد الاقتصادية والاجتماعية، والبيئية، والمؤسسية، والمعلوماتية، وغيرها من القضايا محل البحث.

تضمنت الإصدارات المختلفة لسلسلة قضايا التخطيط والتنمية منذ بدئها في عام 1977 عددًا من الدراسات التي تناولت قضايا مختلفة تفيد الباحثين والدارسين، وكذا صانعي السياسات ومتخذي القرارات في مختلف مجالات التخطيط والتنمية، منها على سبيل المثال لا الحصر: السياسات المالية والنقدية، والإنتاجية والأسعار والأجور، والاستهلاك والتجارة الداخلية، والمالية العامة، والتجارة الخارجية، والتكتلات الدولية، وقضايا التشغيل والبطالة وسوق العمل، والتنمية الإقليمية والنمو الاحتوائي، وآفاق الاستثمار وفرصه، والسياسات الصناعية، والسياسات الزراعية والتنمية الريفية، والمشروعات الصغيرة والمتوسطة، ومناهج النمذجة التخطيطية وأساليبها، وقضايا البيئة والموارد الطبيعية، والتنمية المجتمعية، وقضايا التعليم والصحة والمرأة والشباب والأطفال وذوي الإعاقة،... إلخ

تتنوع مصادر النشر وقنواتها لدى المعهد إلى جانب سلسلة قضايا التخطيط والتنمية، والمتمثلة في التقارير العلمية، والكتب المرجعية، والمجلة المصرية للتنمية والتخطيط، والتي تصدر بصفة دورية نصف سنوية، وكذلك كتاب المؤتمر الدولي السنوي وسلسلة أوراق السياسات في التخطيط والتنمية المستدامة، وكراسات السياسات، إضافة إلى ما يصدره المعهد من نشرات علمية تعكس ما يعقده المعهد من فعاليات علمية متنوعة.

وفق الله الجميع للعمل لما فيه خير البلاد، والله من وراء القصد...

رئيس المعهد

أ.د. علاء زهران

فريق البحث

م	فريق الدراسة	الاسم	الدرجة العلمية	التخصص
1	الباحث الرئيس	أ.د. فريد أحمد عبد العال	أستاذ (الباحث الرئيس)	تنمية إقليمية
2	الباحثون من داخل المعهد	أ.د. سيد محمد عبد المقصود	أستاذ	تخطيط إقليمي
3		أ.د. سحر إبراهيم عبد الحليم	أستاذ	اقتصاد بيئي
4		د. أمل زكريا عامر	أستاذ مساعد	اقتصاد إقليمي
5		أ. أحمد ممدوح معروف	مدرس مساعد	قوى عاملة
6		أ. أسماء حمدي	مدرس مساعد	تنمية بيئية
8	الباحثون من خارج المعهد	أ.د. سامي أمين عامر	أستاذ	تنمية عمرانية
9		د. أحمد حلمي نبيل	مدرس بكلية الهندسة الجامعة الروسية	تخطيط عمراني ونظم معلومات جغرافية
10		د. حسام محمود السيد	مدرس - بالأكاديمية العربية للنقل البحري والتكنولوجيا	اقتصاد
11		د. ريهام عبد الغني مطاوع	مدرس - بكلية السياسة والاقتصاد جامعة السويس	اقتصاد
12		أ. منى حميدة علي عثمان	باحث ماجستير	حوكمة وتنمية مستدامة

موجز البحث

استهدفت هذه الدراسة تحليل ملامح السياسة الوطنية للتنمية الحضرية، بهدف إعداد خارطة طريق لتعزيز التنمية الاقتصادية المحلية، لتحقيق نقلة نوعية في التنمية المحلية على مستوى أحياء مدينة القاهرة تتكامل مع خطط الدولة القطاعية، للإسراع بعملية التنمية من أجل تحسين نوعية الحياة، بالإضافة إلى تقييم الجهود المبذولة في التجديد الحضري لمدينة القاهرة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، وتحليل الصور الفضائية؛ لدراسة معدلات النمو العمراني بالمدينة واتجاهاتها، مما أسهم في إعداد مقترح لخارطة طريق لتعزيز التنمية الاقتصادية المحلية.

توصلت الدراسة إلى عدة نتائج منها: أهمية العمل بالسياسة الوطنية للتنمية الحضرية، باعتبارها مرجعاً رئيساً للإصلاح المؤسسي والتشريعي لتوجيه الاستثمارات نحو تحقيق التنمية المتوازنة، وأن يكون لتخطيط المدن مكون مركزي لنموذج متجدد مستدام، لضمان التحضر المستدام والجودة المكانية، كما أوضحت نتائج تحليل الصور الجوية بأن الواقع المصري؛ يؤكد على هشاشة الاستدامة البيئية للمدن المصرية في مواجهة الأخطار الطبيعية، نتيجة للتوسع العمراني غير المخطط على حساب الأراضي الزراعية، بالإضافة إلى إهمال تقنين التكتلات العمرانية الناشئة، ووجود زيادة كبيرة في الكتلة العمرانية للقاهرة بنحو 26.3%، خلال الفترة (1985-2021)، مما أدى إلى زيادة مساحة استعمالات الأراضي الإقليمية بالمدينة بنسبة 77.3%، ويعكس ذلك زيادة حجم المشروعات المنفذة لاستيعاب الأنشطة والخدمات، بالإضافة إلى الحراك السكاني في كافة أحياء القاهرة لفك الكتل العشوائية والمناطق المتداعية عمرانياً، وأكدت الدراسة على أهمية تعزيز سياسات التنمية الاقتصادية المحلية، التوجه نحو الاقتصاد الدائري كمدخل لتنمية الاقتصاد المحلي؛ خاصة أن هناك كميات هائلة من المخلفات على مستوى الأحياء القاهرة، يمكن إعادة تصنيعها، وتحقيق مكاسب اقتصادية وبيئية، واستكمال تطوير مدينة القاهرة لتصبح مركزاً للإشعاع الثقافي في إفريقيا والشرق الأوسط، مما يدعم من جهود التنمية المتوازنة بالمدينة، ويزيد من قدراتها التنافسية على المستوى الإقليمي والعالمي. **قدمت الدراسة عدة توصيات منها:** ضرورة العمل على معالجة أسباب تركز العاصمة وجاذبيتها الشديدة على حساب المدن والتجمعات العمرانية الأخرى، والعمل على التخفيف التدريجي لهذا التركز بنقل استعمالات وأنشطة إلى خارج المدينة، وتطوير الأطر التشريعية والمؤسسية الحاكمة لمنظومة العمران والأراضي وإدارتها، لتعزيز قدرة الدولة على منع التعدي على الأراضي المتاحة للتنمية، وضرورة وجود آليات متنوعة لتمويل التنمية الحضرية، والإسراع بوضع تشريع جديد لإدارة العاصمة في إطار إعادة صياغة النطاق المكاني للعاصمة، مما يسهم في إبراز معالم المدينة الثقافية والتراثية وربط مكوناتها المنعزلة ببعضها، والعمل على تحفيز الأنشطة الاقتصادية القائمة على

سلسلة قضايا التخطيط والتنمية رقم (341)- معهد التخطيط القومي

المعطيات المحلية والاقتصاد الدائري، بالإضافة إلى استكمال برامج القضاء على العشوائيات، والسيطرة على مصادر تلوث البيئة المختلفة.

الكلمات الدالة:

الاستدامة البيئية، التجديد الحضري، التحضر المستدام، التنمية الحضرية، التنمية المحلية، الحوكمة الحضرية

قائمة المحتويات

الموضوع	الصفحة
مقدمة	5-1
الفصل الأول: ملامح سياسة التنمية الحضرية - رؤية نقدية	36-6
1-1 تمهيد	6
2-1 الإطار الدولي للتنمية الحضرية	7
3-1 السياسة الوطنية الحضرية لمصر	11
4-1 التوجهات الرئيسية للسياسة الوطنية الحضرية لمصر	31
5-1 رؤية نقدية لمستقبل التنمية الحضرية في مصر	33
الفصل الثاني: تحليل المتغيرات العمرانية لمدينة القاهرة	53-37
1-2 تمهيد	37
2-2 تصنيف الأقسام الإدارية في مدينة القاهرة حسب معدلات النمو السكاني	37
3-2 موجّهات النمو السكاني المستقبلي للأقسام الإدارية بمدينة القاهرة	40
4-2 تصنيف الأقسام الإدارية في مدينة القاهرة حسب الكثافة السكانية الإجمالية (نسمة/ فدان)	41
5-2 فرص التنمية العمرانية داخل حدود الأقسام الإدارية بمدينة القاهرة	45
6-2 تصنيف الأقسام الإدارية طبقاً لعدد الأسر/ عدد الحبرات ومعدل التزاحم (فرد/ غرفة)	45
7-2 توزيع الوحدات المغلقة والخالية على مستوى الأقسام الإدارية بمدينة القاهرة	49
8-2 توزيع الأقسام الإدارية في مدينة القاهرة حسب نوع الحيازة للوحدات والمنشآت	50
الفصل الثالث: التجديد الحضري لمدينة القاهرة كنموذج متجدد للتحضر المستدام والجودة المكانية	86-54
1-3 تمهيد	54
2-3 مفهوم التجديد الحضري	55
3-3 سياسات التجديد الحضري (عمر حازم خروقة، 2014):	56
4-3 رصد جهود التجديد الحضري في المخططات السابقة	57
5-3 دراسة الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لمنطقة الدراسة	67
6-3 دراسة معدلات النمو العمراني لمدينة القاهرة واتجاهاته	79
7-3 التجديد الحضري للقاهرة ودوره في الحفاظ على القاهرة التاريخية	81
8-3 العلاقة بين النمو العمراني والظواهر الاجتماعية والاقتصادية لمدينة القاهرة التاريخية	84

الموضوع	الصفحة
3-9 خصائص النمو الحضري المصاحبة لمرحلة التنمية الاقتصادية	85
الفصل الرابع: تعزيز التنمية الاقتصادية بمدينة القاهرة	105-87
1-4 تمهيد	87
2-4 توجهات التنمية الاقتصادية وتنافسية مدينة القاهرة	87
3-4 أهم الخصائص الاقتصادية لمدينة القاهرة وأحيائها	93
4-4 النشاط الاقتصادي على مستوى مناطق مدينة القاهرة	97
الفصل الخامس: التوجه نحو الاقتصاد الدائري كمدخل للتنمية الاقتصادية المحلية	132-106
1-5 تمهيد	106
2-5 الأصول التاريخية للاقتصاد الدائري	106
3-5 الاقتصاد الدائري من اقتصاد استهلاكي إلى اقتصاد خدمات	108
4-5 الاقتصاد الدائري .. النقلة النوعية المطلوبة	112
5-5 العلاقة بين الاقتصاد الدائري والتنمية المستدامة	112
5-6 المخلفات الإلكترونية في سياق التوجه نحو الاقتصاد الدائري في مصر	114
5-7 الاقتصاد الدائري وإعادة تدوير المخلفات	116
5-8 الوضع الراهن للمخلفات الصلبة وفرص التدوير بالقاهرة	118
5-9 فرص التوجه نحو الاقتصاد الدائري كآلية للتنمية الاقتصادية المحلية	125
الفصل السادس: نحو خارطة طريق لتعزيز التنمية الاقتصادية المحلية	157-133
1-6 تمهيد	133
2-6 محاور الرؤية الإستراتيجية لمدينة القاهرة	133
3-6 أولويات تحقيق الرؤية المستقبلية لتنمية مدينة القاهرة ومتطلباتها	142
4-6 التوجهات الإستراتيجية للتنمية الاقتصادية في مدينة القاهرة	144
5-6 التوجهات الإستراتيجية لتعزيز سياسات التنمية الحضرية في مدينة القاهرة	147
6-6 عوائد تطبيق السياسة الوطنية للتنمية الحضرية (مدينة القاهرة)	151
6-7 التطور المرحلي لتنفيذ سياسات التنمية الحضرية، وتحقيق أهداف خارطة الطريق	153
6-8 الطريق إلى المستقبل: القاهرة بين الخلطة والتوسع الحضري	156
نتائج ومقترحات الدراسة - وقضايا للبحث المستقبلي	166-158
ملخص الدراسة	176-167
المراجع	179-176
الملاحق	193-180

سياسة التنمية الحضرية كآلية لتنمية الاقتصاد المحلي (بالتطبيق على مدينة القاهرة)

قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
18	توزيع مدن الظهير الصحراوي طبقاً لبعد الظهير (بالكم) حول مدن الدلتا، الوادي وبعض المدن الأخرى عام 2016	1-1
19	معدلات نمو السكان المستهدفة بالمدن الجديدة بحلول عام 2030	2-1
39	تصنيف الأقسام الإدارية في مدينة القاهرة حسب معدلات النمو السكاني (1996-2017)	1-2
44	تصنيف الأقسام الإدارية في مدينة القاهرة حسب الكثافة السكانية الإجمالية 2017 (نسمة/فدان)	2-2
46	فرص التنمية العمرانية داخل حدود الأقسام الإدارية بمدينة القاهرة (توافر الأراضي الفضاء)	3-2
48	تصنيف الأقسام الإدارية في مدينة القاهرة من حيث معدل عدد الأسر/ عدد الحجرات ومعدل التزاحم (فرد/ غرفة) 2017	4-2
52	توزيع نسبة الاستخدام والوحدات المغلقة والخالية على مستوى الأقسام الإدارية بمدينة القاهرة 2017	5-2
53	توزيع الأقسام الإدارية حسب نوع الحيازة للوحدات والمنشآت (2017)	6-2
63	محاور المخطط الإستراتيجي للقاهرة الكبرى حتى 2050	1-3
64	بعض المشروعات المقترحة بالمخطط الإستراتيجي للقاهرة الكبرى حتى 2050	2-3
66	التوزيع الجغرافي للمشروعات المقترحة من المخطط الإستراتيجي 2050 في نطاق مدينة القاهرة	3-3
81	التغير في مساحة استعمالات الأراضي الإقليمية على مستوى القاهرة خلال الفترة (1985-2021)	4-3
89	تطور ترتيب القاهرة في المؤشرات العالمية	1-4
94	أقل وأعلى 5 أحياء في نسبة الأمية في مدينة القاهرة عام 2017	2-4
95	أعلى وأقل 5 أحياء في نسبة الحاصلين على مؤهل جامعي فأعلى في مدينة القاهرة عام 2017	3-4
95	أعلى وأقل 5 أحياء في متوسط إنفاق الفرد بالجنيه في مدينة القاهرة عام 2017/2018	4-4
96	أقل وأعلى 5 أحياء في نسبة الفقر في مدينة القاهرة عام 2017/2018	5-4
115	قيمة المواد الخام في المخلفات الإلكترونية في عام 2016	1-5
128	مصادر الطاقة البديلة المتوفرة بالنسبة إلي مصانع الأسمنت المصرية	2-5

قائمة الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	رقم الصفحة
1-1	موقف المدن المصرية من المخاطر الطبيعية عام 2020	13
2-1	التحولات الحادثة في النمو العمراني للمدن عام 2020	14
3-1	هيكل استعمالات الأراضي للمدن عام 2020	15
4-1	نسب الوحدات الشاغرة في بعض المدن المصرية عام 2020	16
5-1	الكثافات العمرانية والطاقة الاستيعابية في بعض المدن عام 2020	16
6-1	هيكل استعمالات الأراضي للمدن عام 2020	17
7-1	توزيع أحجام السكان والمدن المصرية 2017	25
8-1	أراضي التنمية خارج الزمام حتى عام 2052	26
9-1	تطور سكان الحضر % من سكان العالم خلال الفترة (1960-2019)	34
10-1	نقاط التلاقي بين أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة ورؤية مصر 2030	35
11-1	المناطق المستهدفة للتطوير حتى عام 2030	36
1-2	تصنيف الأقسام الإدارية في مدينة القاهرة حسب معدلات النمو السكاني (1996-2017)	38
2-2	تصنيف الأقسام الإدارية في مدينة القاهرة حسب الكثافة السكانية الإجمالية 2017	42
3-2	تصنيف الأقسام الإدارية في مدينة القاهرة من حيث معدل التزاحم 2017	47
1-3	المخطط الهيكلي لإقليم القاهرة الكبرى 1997	61
2-3	الإستراتيجية المقترحة للقاهرة الكبرى حتى عام 2027	62
3-3	الخصائص السكانية لمدينة القاهرة 2017	68
4-3	الهرم السكاني لمدينة القاهرة لعام 2017	69
5-3	الخصائص الاجتماعية لسكان مدينة القاهرة	71
6-3	النشاط الاقتصادي لسكان مدينة القاهرة عام 2017	75
7-3	الأنماط العمرانية لمدينة القاهرة عام 2017	77
8-3	معدلات النمو العمراني لمدينة القاهرة خلال الفترة (1985-2020)	79
9-3	تطور الكتلة العمرانية لمدينة القاهرة خلال الفترة (1985-2020)	80
10-3	بعض ملامح التجديد الحضري بالقاهرة 2021	82
11-3	أهم مشروعات التجديد الحضري بمدينة القاهرة	83
1-4	التوزيع النسبي لعدد المشغلين في أحياء محافظة القاهرة عام 2017	97

سياسة التنمية الحضرية كآلية لتنمية الاقتصاد المحلي (بالتطبيق على مدينة القاهرة)

117	توقعات حجم المخلفات على مستوى العالم خلال الفترة (2030 - 2050)	1-5
118	كمية المخلفات المجمعة يوميًا على مستوى مناطق محافظة القاهرة 2021	2-5
119	كمية المخلفات اليومية المتولدة على مستوى المنطقة الجنوبية لمحافظة القاهرة 2021	3-5
120	كمية المخلفات اليومية المتولدة على مستوى المنطقة الشرقية لمحافظة القاهرة 2021	4-5
121	كمية المخلفات اليومية المتولدة على مستوى المنطقة الشمالية لمحافظة القاهرة 2021	5-5
121	كمية المخلفات اليومية المتولدة على مستوى المنطقة الغربية لمحافظة القاهرة 2021	6-5
135	محاور الرؤية الإستراتيجية المقترحة لتنمية مدينة القاهرة	1-6

قائمة الملاحق

رقم الصفحة	عنوان الجداول	رقم الجدول
181	نسبة الأمية والحاصلين على مؤهل جامعي فأعلى في أحياء محافظة القاهرة عام 2017	1
182	الدخل وحالة الفقر في أحياء مدينة القاهرة عام 2018	2
183	أعداد المنشآت غير الحكومية العاملة والمشتغلين بها في المنطقة الشرقية عام 2017	3
183	أعداد الفنادق والغرف السياحية في المنطقة الشرقية عام 2020	4
184	عدد الورش الحرفية والعاملين بها وفقاً للنشاط في المنطقة الشرقية عام 2020	5
185	عدد المنشآت الصناعية والعاملين بها وفقاً للنشاط في المنطقة الشرقية عام 2020	6
186	أعداد المنشآت غير الحكومية العاملة والمشتغلين بها في المنطقة الغربية عام 2017	7
186	أعداد الفنادق والغرف السياحية في المنطقة الغربية عام 2020	8
187	عدد الورش الحرفية والعاملين بها وفقاً للنشاط في المنطقة الغربية عام 2020	9
188	عدد المنشآت الصناعية والعاملين بها وفقاً للنشاط في المنطقة الغربية عام 2020	10
189	أعداد المنشآت غير الحكومية العاملة والمشتغلين بها في المنطقة الشمالية عام 2017	11
189	أعداد الفنادق والغرف السياحية في المنطقة الشمالية عام 2020	12
190	عدد الورش الحرفية والعاملين بها وفقاً للنشاط في المنطقة الشمالية عام 2020	13
191	عدد المنشآت الصناعية والعاملين بها وفقاً للنشاط في المنطقة الشمالية عام 2020	14
192	أعداد المنشآت غير الحكومية العاملة والمشتغلين بها في المنطقة الجنوبية عام 2017	15
192	أعداد الفنادق والغرف السياحية في المنطقة الجنوبية عام 2020	16
193	عدد الورش الحرفية والعاملين بها وفقاً للنشاط في المنطقة الجنوبية عام 2020	17
194	عدد المنشآت الصناعية والعاملين بها وفقاً للنشاط في المنطقة الجنوبية عام 2020	18

سياسة التنمية الحضرية كآلية لتنمية الاقتصاد المحلي (بالتطبيق على مدينة القاهرة)

قائمة الاختصارات

(Habitat)United Nations Human Settlements Program	برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)
(GOPP) General Authority for Urban Planning	الهيئة العامة للتخطيط العمراني
Connectivity	الاتصالية
Governance	الحكومة
Knowledge Based Economy	اقتصاد المعرفة
(GIS) Japan International Cooperation Agency	نظم المعلومات الجغرافية
(GU CR)Global Urban Competitiveness Report	التصنيف الحضري العالمي
(GaWC) Globalization and World Cities Research Network	شبكة أبحاث العولمة والمدن العالمية
(GPCI) Global Power City Index	دليل المدن العالمية القومية
(SCI) Smart Cities Index	دليل المدن الذكية
(GT CI) Global Talent Competitiveness Index	دليل تنافسية المواهب العالمي
(CIMI) Cities in Motion Index	مؤشر المدن المتحركة
circular economy	الاقتصاد الدائري
(CASS) Chinese Academy of Social Sciences	الأكاديمية الصينية للعلوم الاجتماعية
(JIKA) Japan International Cooperation Agency	هيئة التعاون الدولي اليابانية (جايجا)