

**الهندسة القيمة**  
**نحو منهج توافقي قيمي لمشروعات الإسكان الحكومي بمصر**  
**من خلال التحليل الوظيفي**

رسالة مقدمة إلى قسم الهندسة المعمارية  
كلية الهندسة - جامعة القاهرة  
كجزء من متطلبات الحصول علي درجة الدكتوراه  
في الهندسة المعمارية

إعداد

م / محمد سعيد مصيلحي السيد

إشراف:

أ.د.م/ مایسة محمود عبد العزيز  
أستاذ مساعد بقسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة  
جامعة القاهرة

أ.د / أكرم فاروق  
أستاذ بقسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة  
جامعة عين شمس

د/تامر عبد العزيز عمرو  
مدرس بقسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة جامعة القاهرة

في الوقت نفسه يشهد عالمنا المعاصر العديد من التحولات الجذرية والتغيرات الديناميكية علي كافة المستويات (الاقتصادية -السياسية -الاجتماعية -التكنولوجية... الخ) والتي أثرت علي تطور وتغير العديد من المفاهيم والنظريات السائدة في كافة المجالات والعلوم كي تساير هذا التطور بشكل ايجابي وتهدف لتحقيق المزيد من التقدم والتحسين والرقي ومن هذه التقنيات الحديثة التي ظهرت فيما يقارب من خمسة عشر عام تقنية الهندسة القيمة التي ظلت تعاني العديد من المعوقات والجدل في تطبيقها وطرق تنفيذها علي المشروعات الاستثمارية الربحية حتى أثبتت نجاحات مبهره بتحقيقها لوفورات مالية في العديد من الدول الغربية مثل أمريكا والتي تحتل المركز الأول في تطبيق هذه التقنية وتليها اليابان والتي تحتل المركز الثاني عالميا وتأتي بعد ذلك الدول العربية وعلي رأسها السعودية والتي تحتل المركز الثالث .

تتمثل المشكلة البحثية في صعوبة تطبيق الهندسة القيمة في مجال العمارة وال عمران لارتباطها القوي بمتغيرات متعددة والتي تتمثل في احتياجات المستعمل.

قياس احتياجات ومتطلبات المستعمل في المنهج المقترح من الجمعية الدولية الأمريكية لمهندسي القيمة لا توجد له آلية تطبيق تتناسب مع طبيعة القضية المعمارية والعمرانية المحلية.

مما أدي إلى انخفاض قيمة مشروعات الإسكان الحكومي بمصر بالنسبة للمجتمع المصري. والمقصود بانخفاض قيمة مشروعات الإسكان الحكومي عدم التناسب بين كلا من الأداء (الوظيفة) و الثمن (التكلفة).

الهدف الرئيسي من الدراسة البحثية هو الحاجة إلى صياغة منهج توافقي قيمى يعمل علي قياس الاحتياجات الخاصة بالمستعملين وربطها بالتكلفة لحذف التكلفة غير الضرورية وبالتالي رفع قيمة مشروعات الإسكان الحكومي بمصر وفق مدخلات وتحليلات منهجية نحاول بها أن نصل في النهاية إلى الوضع الأنسب للاستفادة القصوى من وظيفة (أداء) المنتج (الوحدة السكنية) وبتكلفة مناسبة (الثمن).