**الاستثمار العقاري والتوسع العمراني بالمدن ...نموذج**

**المدن الجديدة في مصر**

**محمد محمود عبدالله يوسف**

**المدرس المساعد بكلية التخطيط العمراني والإقليمي**

**جامعة القاهرة**

[**Mmyoussif@yahoo.com**](mailto:Mmyoussif@yahoo.com)

**المحور الثاني**

**مؤتمر أكادير الدولي – المناظرة الدولية الأولى " الإعمار وسياسات المدن"**

**أكادير – المغرب – ابريل 2014م**

يعد الاستثمار العقاري أحد الأدوات الفعالة للتوسع العمراني بصفة عامة وللنشاط الاقتصادي بصفة خاصة، حيث أن الاستثمار العقاري له تأثيره السريع على الأنشطة الاقتصادية المتعددة، كونه عامل مهم في إنعاش حالة الركود في الأسواق لعدد كبير من الصناعات المرتبطة بعملية البناء والإعمار، هذا بالإضافة إلى دوره في تشغيل حجم كبير من العمالة التي تساهم بشكل ملموس في حل مشكلة البطالة، حيث يوفر فرص عمل متنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين والعمال وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة، مما يسهم في تنشيط الدورة الاقتصادية بشكل عام.

ويمتاز قطاع الاستثمار العقاري وهو مكون من مكونات الاستثمار العمراني بأن به أكثر من 200 حرفة ومهنة، وأكثر من 200 صناعة مرتبطة به، وعدد العاملين في قطاع التشييد والبناء يمثل أكثر من 5% من حجم العاملين في دول عديدة، وبالتالي يتوقع أن ينشط الاستثمار العقاري جميع الاستثمارات الأخرى سواء الصناعية أو السياحية أو التعليمية أو الطبية.

وتعد قضية التوسع العمراني قضية مهمة للغاية لما تحمله من أبعاد اجتماعية واقتصادية و تخطيطية سواءاً من حيث الأسباب أو الآثار، ومن ثم يجب أن يكون هذا التوسع مخططاً ومدروساً جيداً من قبل الساسة والمتخصصين للوصول الى التوزيع الأمثل للسكان والموارد على حد سواء، ويتعرض الباحث لقضية الاستثمار العقاري والتوسع العمراني في المدن من خلال الفصول التالية:

**الفصل الأول : مفاهيم أساسية**

من الأهمية بمكان استعراض عدة مفاهيم أساسية في الأدبيات المختلفة كمفاهيم الاستثمار العقاري والتوسع العمراني والحجم الأمثل للسكان كالتالي:

**1-1 الاستثمار العقاري** هو استثمار الأموال في تملك عقار سواء كان أرضاً أو مبنياً بغرض استثماره أو بيعه أو استغلاله في الحصول على قيمة إيجارية، والاستثمار العقاري هو أحد أنواع الاستثمار مثل الأوراق المالية وودائع البنوك، ولكنه يعتبر أقل مخاطرة وفي نفس الوقت لا يتأثر رأس المال بانخفاض الأسعار بل هو في زيادة مستمرة. (1)

فالاستثمارات العقارية هي ملكية أرض أو بناية أو الاثنان معاً أو جزء منهما تعود للمالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي لكسب الإيجار او الارتفاع في قيمتها أو الاثنين معاً بدلاًًمن استخدامها في الإنتاج أو توريد البضائع والخدمات أو للأغراض الإدارية أو للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة .

وتعتبر الاستثمارات العقارية جزء لا يتجزأ من اقتصاد أي دولة حيث يتم الاستثمار في العديد من المشاريع وبمبالغ طائلة ويعد مصطلح الاستثمار العقاري مصطلح شامل وجامع لثلاثة أنواع استثمار عقاري أساسية تدخل جميعها تحت مسمى الاستثمار العقاري وهي :

1. تجارة الأراضي والعقارات

2. التطوير العقاري

3-الاستثمار في عقارات الدخل السنوي

ويجوز أن يصنف ويحسب الاستثمار العقاري الذي يملكه شخص ما بموجب عقد إيجار تشغيلي على أنه استثمار عقاري إذا ما انطبق على العقار تعريف الاستثمار العقاري،وفيما يلي بعض الأمثلة على الاستثمار العقاري :

\* الأرض المحتفظ بها بهدف تحقيق ارتفاع في قيمتها على المدى البعيد وليس بغرض البيع على المدى القريب وعلى هذا الأساس فإن الأرض المحتفظ بها لغرض مستقبلي غير محدد تعتبر أرض محتفظ بها بقصد زيادة قيمتها .

\* مبنى تملكه المنشأة أو تستأجره المنشأة بموجب عقد إيجار تمويلي وتؤجره بموجب عقد إيجار تشغيلي .

\* عقار يتم تطويره لاستخدام مستقبلي كاستثمار عقاري .

و الأكثر شيوعاً من انواع الاستثمار العقاري هو تجارة الأراضي (المضاربة بالأراضي) شراء أرض أو عقار ومن ثم بيعه بعد الزيادة و هذا النوع من الاستثمار يعتبر الأكثر رواجا لعدة اعتبارات أهمها سهولة هذا النوع من الاستثمار فهو لا يحتاج إلى جهد يذكر، والسبب الأهم هو صعوبة الاستثمارات العقارية الأخرى كالتطوير العقاري وذلك لعدم وضوح إجراءاته ودخول مجموعة من الأطراف فيه بالإضافة إلى ضعف العوائد في حالة عدم الحصول على تمويل عقاري للمستثمر مناسب مما جعل المضاربة العقارية هي الاستثمار الغالب خلال السنوات الماضية .

ووفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (34) فإن الاستثمارات العقارية هي " عقارات ( أراضى أو مباني أو كليهما ) محتفظ بها من قبل المالك لتوليد إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما وليست :

(أ‌) للاستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية . أو

(ب‌)للبيع في إطار النشاط العادي للمنشأة . (2)

أما معيار المحاسبة الدولي رقم 40 IAS ، فيشير إلى أن الاستثمارات العقارية هي الأصول والممتلكات التي تحتفظ بها المنشأة ( سواء بالملكية أو بالتأجير التمويلي ) لتنمية ثرواتها من خلال تحقيق دخل إيجاري أو مكاسب رأسمالية أو كلاهما معاً . وعرض المعيار الدولي السابق أمثلة على العناصر التي تعتبر استثمارات عقارية منها .

1.الأراضي المحتفظ بها لتحقيق مكاسب رأسمالية طويلة الأجل وليس لإعادة بيعها خلال الأجل القصير .

2.الأراضي المحتفظ بها لاستخدامها مستقبلياً لم تتحدد بعد .

3.المباني المؤجرة للغير في ظل عقد إيجار تشغيلي .

4.المباني غير المستخدمة والمحتفظ بها لتأجيرها إيجاراً تشغيلياُ

ويهدف المعيار 40 إلى وضع المبادئ الخاصة بالمحاسبة عن "الاستثمارات العقارية"، وكذلك تحديد متطلبات الافصاح في البيانات المالية للمنشأة حول الاستثمارات العقارية، وبهذا فإن المعيار 40 يتم تطبيقه في:

أ‌. الاعتراف Recognition بالاستثمارات العقارية.

ب‌. القياس الأولي والقياس اللاحق للاستثمارات العقارية.

ج.الإفصاح عن الاستثمارات العقارية في الإيضاحات حول البيانات المالية.

وقد عرف المعيار 40 الاستثمارات العقارية على أنها "ممتلكات أراضي أو مباني أو جزء من مبنى أو كلاهما" يتم الاحتفاظ بها من قبل المالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي لأكتساب ايرادات ايجار أو إيرادات من زيادة قيمتها الرأسمالية أو كلاهما وليس الاحتفاظ بها لغرض:

أ‌. الاستخدام في الانتاج أو في توريد البضائع والخدمات أو للأغراض الإدارية.

ب‌. البيع في السياق العادي للعمل" (3)

و"الأمثلة الواردة في المعيار 40 على الاستثمارات العقارية كما يلي:

‌أ) الأرض المحتفظ بها لارتفاع قيمتها الرأسمالية في الأمد الطويل في السياق العادي للعمل.

‌ب) الأرض المحتفظ بها من قبل المنشأة لاستخدام مستقبلي غير محدد حالياً.

‌ج) المبنى المملوك من قبل المنشأة أو المبنى المحتفظ به بموجب عقد إيجار تمويلي الذي تم تأجيره بموجب عقد أو أكثر من عقود التشغيل.

‌د) المبنى الشاغر المحتفظ به لتأجيره بموجب عقد أو أكثر من عقود التأجير التشغيلية.

‌ه) الممتلكات التي يتم إنشاءها أو تطويرها للاستخدام التشغيلي لها كاستثمارات عقارية".

كما أورد المعيار 40" أمثلة على الممتلكات التي لا تعتبر استثمارات عقارية وهي" كالآتي :

‌أ) الممتلكات التي لدى المنشأه نية لبيعها في السياق العادي للعمل أو التي لدى المنشأه نية للبناء عليها أو تطويرها بهدف بيعها، حيث يتوجب في هذه الحالة اعتبارها "بضاعة" وبالتالي ينطبق عليها المعيار المحاسبي الدولي 2: "المخزون".

‌ب) الممتلكات التي يتم إنشاءها أو تطويرها لصالح أطراف أخرى، وفي هذه الحالة فأن مثل هذه الممتلكات تخضع لأحكام المعيار المحاسبي الدولي 11: "عقود المقاولات".

‌ج) الممتلكات المشغولة من قبل المالك والتي تشمل الممتلكات المؤجرة لموظفي المنشأه، بغض النظر عما إذا كان الموظفين يدفعون إيجاراً للمنشأة ام لا.

‌د) الممتلكات المشغولة من المالك التي هي في مرحلة الإستبعاد.

‌ه) الممتلكات المؤجرة لمنشأة أخرى بموجب عقد إيجار تمويلي".

**1-2 تعريف التوسع العمراني :** يمكن معرفة مفهوم التوسع العمراني من خلال البدء بمفهوم الكتلة العمرانية التي تعني المساحة المبنية فى

المدينة أو القرية والمشغولة بالأنشطة المختلفة وما يتخلل هذه المساحة من أرض فضاء أو مزروعة أو مسطحات مائية كما تشمل التقاسيم التى تم

اعتمادها (4)، وكذلك تعريف مناطق الامتداد التي تعني الأراضى المضافة للكتلة العمرانية القائمة بالمدينة أو القرية لاستيعاب الزيادة السكانية و

يسمح فيها بالاستعمالات المختلفة طبقا للاشتراطات التخطيطية للمخطط الاستراتيجى العام للمدينة و القرية و المخطط التفصيلى. (5)

أما مفهوم التوسع العمراني فهو جزء من شكل عمراني بجانب مجتمع موجود عندما تحدث عملية الاستمرارية يرتكز على تركيبات هندسية مستمرة أو

متقطعة وتكون مخططة إذا كانت مرتبطة بنسيج عمراني موجود، وتتوسع الأنسجة بشكل جيد إذا كان هناك تشابه بين النسيج الموجود و الذي سيضاف إلى التوسع وكذلك هو عملية استغلال العقار العمراني بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة وهو أيضا عملية زحف لنسيج عمراني خارج المدينة سواءا كان أفقيا أو رأسياً وبطريقة عقلانية، وعلى العموم يمكن تلخيصه في كونه عبارة عن تجزيئات لأشكال عمرانية ذات هندسة منتظمة أو شبه منتظمة مشكلة تجمع عمراني متجانس.

كما يعرف التوسع العمراني على أنه الزيادة المستمرة في أعداد السكان سواء كان ذلك في سكن منتظم أو غير منتظم وهذا ما يؤدي إلى زيادة الطلب على الأراضي الزراعية، ومن ثم حدوث خلل في التوازن البيئي، وفضلاً عن الزيادة السكانية هناك عوامل اخرى تساعد على التوسع العمراني أبرزها سياسة الدولة من خلال استحداث الأحياء السكنية الجديدة في أو بالقرب من الأراضي الزراعية، فضلاً عن العامل المادي الذي من خلاله يتم إغراء أصحاب الأراضي الزراعية الواقعة في ضواحي المدن واستغلالها لأغراض غير زراعية.

ولا يقتصر التوسع العمرني على مجموعة من الدول بل هو حالة عامة تشترك فيها جميع دول العالم فقد أشارت إحدى الدراسات إلى أن الولايات المتحدة الأمريكية فقدت سنوياً ما يعادل 400 الف فدان من الأراضي الزراعية، نتيجة تعرضها للزحف العمراني خلال الفترة ( 1972-2000م) (6)

إن الزحف والتوسع العمراني يقترن بشكل أساسي بالزيادة السكانية في المنطقة، وهي مقترنة بالزيادة العامة للسكان بما فيها الهجرة الداخلية والخارجية، كما يعتبر التوسع العمراني الرأسي والافقي من عوامل ازدهار التجمعات السكانية بمختلف أشكالها. (7)

ويكون التوسع العمراني خارج حدود المخططات الهيكلية مضبوطاً بعوامل ومحددات، وذلك من أجل المحافظة على الأراضي عالية القيمة الزراعية، ولا يمكن إصدار تراخيص في الأراضي الزراعية القيمة لكن هناك العديد من الناس الذين يبنون دون تراخيص، ولا يجوز أن تكون التوسعات على حساب الأراضي القيمة. (8)

ويمكن التمييز بين عدة أوجه للتوسع كما يلي:

**(أ) التوسع في الأراضي السهلية المنبسطة :**

إن المناطق المستوية هي أكثر المناطق ملائمة لنشاط الإنسان، ولهذا فإنهم يتركزون فيها أكثر من أي مظهر تضاريسي آخر، ويرجع ذلك

لاستواء السطح الذي بدوره يساعد عملية النقل وامتداد المواصلات المختلفة كما إن عملية التهيئة تكون أقل صعوبة وقليلة التكاليف .

وكل هذه العمليات و العوامل ساعدت على استمرار التجمعات السكانية سواءا بصفة منتظمة وموجهة أو بطريقة عشوائية، مما أدى إلى سرعة

كبيرة في التوسع على مستوى هذه المناطق مما أدى إلى استهلاك مفرط في المجال وبالتالي ندرة الأراضي، و كل هذا جعل الخبراء يفكرون ويلجئون إلى شكل آخر من أشكال سطح الأرض لحل المشكلات المستقبلية للتوسع .

**(ب)ـ التوسع في المناطق الساحلية :**

هو نموذج خاص من التوسعات لأنه ينفرد بعدة صفات ومميزات سواء من حيث السرعة نظراً لكون المناطق الساحلية غنية بالثروات مما

يسهل على السكان ممارسة نشاطاتهم وهذا ما يؤدي إلى جذبهم، لكن هناك العائق الأزلي ألا وهو البحر الذي يمنع عملية التوسع، وهو الشيء

الذي حتم استهلاك المجال الزراعي هروباً من الأراضي الجبلية بحجة التكلفة و الصعوبة لكن الظروف الاقتصادية تلزم المحافظة على الأراضي

الزراعية كونها الثروة المستقبلية . (9)

**(ج) التوسع في المناطق الجبلية المنحدرة :**

يتضمن مفهوم أو طبيعة المناطق الجبلية انحدارات بدرجات تجعل التأثير البيئي على الإنسان واضحا في فرض أسلوب معين لإمكانية استخدامه للسفح لأغراض مختلفة، أو بالأحرى في التهيئة العمرانية بصفة خاصة، وبسبب الاختلاف في درجة الارتفاع بينها وبين المناطق السهلية المنبسطة له دور كبير في إمكانية التهيئة و التعمير في هذا النوع من المناطق كل هذه العوامل زادت من هروب وتخوف المختصين من تهيئة وتعمير المناطق الجبلية مما أثر سلباً على التوجيه السليم للتوسعات، حيث أن هذا الهروب أدى إلى استغلال غير عقلاني للمجال أي على حساب الأراضي الزراعية بحجة سهولة التهيئة و التعمير فيها .

**(د) التوسع العشوائي والتوسع الذكي ( المخطط)**

أدى الاحتجاج العام ضد التوسع العشوائي إلى البحث عن حلول بديلة يشار إليها غالبا بمصطلح التوسع الذكي. وهو مصطلح يعتبر أحيانا مكافئا

لحدود النمو الحضري كتلك التي تحيط بمدينة پورتلاند في ولاية أوريگون. ولكنه يشمل في الحقيقة مجموعة من الإجراءات التي تستهدف تشجيع

التنمية، في الوقت نفسه الذي يتيح بدائل لأساليب النقل، ويحافظ على المساحات المفتوحة، وينعش المناطق الأقدم.

وعلى المستوى العام شرعت الحكومات المحلية وحكومات الولايات بتطبيق خطط التوسع الذكي، التي تحافظ على المساحات المفتوحة وتعيد

تطوير المناطق الحضرية. فقد خصصت مدينة نيوجرسي خلال عامي 1998 و 1999 ما يبلغ 81 فدان من الأراضي الزراعية والمساحات المفتوحة

وفي الوقت نفسه شجعت نيوجرسي تجديد المباني القديمة من خلال سن قانون جديد أقر عام 1997م، وفي غضون عام قفز الاستثمار في مجال

إعادة تأهيل المباني القديمة بنسبة 83 في المئة في مدينة نيوجرسي وبنسبة 60 في المئة في مدينة نوآرك وبنسبة 40 في المئة في مدينة ترينتون.

كما سارعت أقاليم أخرى إلى سن قوانين تتعلق بالتوسع العمراني، وخطت ولاية ميريلاند خطوة مماثلة في عام 2000 فقد سنت قوانين معمارية

وحضرية تتعلق بالمباني القديمة لتحفيز تشييد ضواح جديدة تضم مناطق تجارية وأخرى سكنية، وتتيح الفرصة لسكاﻧﻬا لممارسة المشي. ومن الأمثلة على ذلك قانون التنمية المبني على الحاجة إلى التنقل في مقاطعة ساكرامنتو بولاية كاليفورنيا، وقانون القرية الريفية في مقاطعة لاودون بولاية ڤرجينيا، وقانون التطوير التقليدي للضواحي في مدينة village هنترزڤيل بولاية كارولينا الشمالية. (10)

وقد أنشئت هيئة للتوسع الذكي في أمريكا ومقرها في واشنطن العاصمة، وهي هيئة مؤلفة من خمسين مجموعة تشمل لجنة الكونجرس للتخطيط

العمراني الجديد، ومجلس الدفاع عن الموارد الطبيعية، وصندوق الأراضي الزراعية، ومؤسسة المشروعات الضخمة، وتتبنى هيئة التوسع الذكي إنشاء مساكن بسعر معقول، وإعادة الاستثمار في المناطق الحضرية والمحافظة على المساحات المفتوحة، وتوفير مواصلات أكثر وثوقية.

**1-3 الحجم الأمثل للتوسع العمراني**

يعد تحديد الحجم الأمثل لأي مجتمع عمراني جديد من أكثر الأمور إثارة للجدل فيما يتعلق بمفهوم المجتمعات العمرانية الجديدة, ويجب التوضيح

والتأكيد أن مفهوم الحجم الأمثل للتوسع العمراني الجديدة هو مفهوم نسبي يختلف باختلاف نوعية السكان وحجم الموارد المتاحة.

ويقصد بحجم المجتمع العمراني الجديد هو حجم المجتمع ككل, مشتملاً على حجم وهيكل القاعدة الاقتصادية بأنشطتها الأساسية والخادمة،

وحجم وهيكل البنية الأساسية للمدينة، وحجم نماذج الإسكان المخطط تنفيذه في المدينة، فعند تقدير حجم سكان المجتمع الجديد يتم تحليل

حجم وهيكل أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية المخطط توطينها في المدينة الجديدة، وذلك بهدف تقدير حجم العمالة الأساسية والتي سوف

تحضر أسرها معها أو تكون أسرا جديدة للتوطن في المجتمع الجديد، ويمثل مجموع هذه الأسر حجم السكان الأساسي للمدينة.. وبعد ذلك يتم

تحديد مقدار طلب حجم السكان الأساسي على الخدمات، وذلك بهدف تحديد حجم العمالة الخادمة، والتي ستحضر أسرها معها، أو تكون أسراً

جديدة للتوطن في المدينة، ويمثل مجموع هذه الأسر حجم السكان المشتق, ويتم تحديد حجم السكان الإجمالي للمجتمع الجديد بجمع حجم

السكان الأساسي وحجم السكان المشتق . (11)

وترجع الاختلافات بين المخططين والاقتصاديين المهتمين بهذا الموضوع بالدرجة الأولى إلى استخدام معايير مختلفة لتحديد المستويات المثلى

للحجم, من وجهة نظر كل مجموعة مما قد يعطي نتائج متباينة.

على سبيل المثال أشار برنار (1949م) إلى أن الحجم الأمثل للمجتمع الجديد يجب أن يكون في حدود 10000 – 20000 نسمة, وذلك حتى يمكن

توفير بيئة اجتماعية ملائمة لسكانها، في حين استخدم آخرون مثل دانكن (1951م) وأوجبرن (1937م) معيار متوسط نصيب الفرد من تكلفة

المرافق في مدن قائمة فعلاً بالولايات المتحدة لتحديد أكفأ حجم للمجتمع الجديد, وقد وجدوا أن أكفأ حجم للمجتمع الجديد ( الذي يخفض

تكلفة المرافق إلى أدنى حد ممكن ) هو من 50000 – 100000 نسمة، حتى يمكن للسلطات المحلية استخدام الكفاءات المطلوبة وتوفير

الاحتياجات المالية والمادية اللازمة لتوفير كافة الخدمات بكفاءة .

وكما اختلفت الاتجاهات بين المتخصصين فقد اختلفت اتجاهات الدول في تحديدها للحجم الأمثل لمجتمعاتها الجديدة، فنجد أن لجنة

المجتمعات الجديدة في بريطانيا New Towns committee أوصت بأن تكون المجتمعات الجديدة في حدود 60000 – 80000 نسمة, وقد

أشارت اللجنة إلى أن تحديدها للحد الأقصى للحجم يقوم على أساس الحاجة إلى الحد من الاحتياج للمواصفات الداخلية، نتيجة لقرب السكن من

مواقع العمل والمناطق التجارية، وضرورة وجود اتصال وتفاعل مابين المجتمع الجديد والمناطق الخضراء المحيطة به, وكذلك الإسراع ببرامج

التنفيذ عن طريق إنشاء عدد من المجتمعات متوسطة الحجم, بدلاً من إنشاء عدد صغير من المجتمعات كبيرة الحجم .

وأرجعت اللجنة اختيارها للحد الأدنى المقترح للحجم إلى الحاجة لتوفير مستوى مرتفع من الحياة الاجتماعية والثقافية بتكلفة معقولة، وإقامة

الصناعات بشكل متوازن ومتنوع وخلق المجال لوجود مجتمع يضم كافة الفئات الاجتماعية والاقتصادية والعمرية به .

ويعتبر كثير من الكتاب الديموجرافيين أن هناك حجماً أمثل للسكان في الدولة لا ينبغي لها تخطيه بالزيادة أو النقص, لأنها لو تخطت هذا الحجم

بالزيادة اُعتبرت دولة مكتظة بالسكان ( Over-populated) ولو نقص عدد السكان عن هذا الحجم أصبح السكان قليلين واعتبرت الدولة

Under-populated، وإذا أخذنا بهذا الرأي فإن معنى ذلك أن هناك نقطة افتراضية لعدد السكان هي التي نهدف إليها دائما, ولا يجوز زيادة

السكان أو نقصهم عنها.

فإن دلت الأبحاث الاقتصادية والاجتماعية التي تشير اليها النظرية على أن السكان قد زادوا على النقطة الافتراضية التي تحدد الحجم الأمثل, كان

على الدولة أن تتخذ من الإجراءات ما يخفف هذا الضغط ويقلل من السكان في السنوات المقبلة, أما إذا أشارت النظرية إلى أن الدولة لا تزال

فقيرة في السكان، وبالتالي بعيدة عن الحجم الأمثل وجب في هذه الحالة اتخاذ إجراءات مضادة لتشجيع زيادة السكان.

وتأخذ اتجاهات تحديد الحجم الأمثل للسكان في الاعتبار حالتين مختلفتين :

الأولى : حالة السكون Static Condition.

الثانية : حالة الحركة Dynamic Condition

فالحجم الأمثل للسكان طبقا للحالة الأولى هو ذلك العدد من السكان الذي يستطيع أن ينتج أقصى ما يمكن من الناتج المتوسط من السلع

والخدمات باستخدام مصادر الإنتاج القائمة, بحيث لو زاد السكان أو قلوا عن هذا الحجم لايخفض حجم الناتج المتوسط, (الناتج المتوسط لكل

فرد من السكان percapita هو ما يخص كل فرد من مختلف السلع والخدمات التي تدخل في تكوين الناتج القومي في فترة زمنية معينة عادة عام,

ويمكن الوصول لهذا الرقم بقسمة قيمة الناتج الكلي على عدد السكان العاملين) .

أما اذا اتسم الاقتصاد القومي السائد بالحركة والتغير، فلابد أن نفترض أن ثمة تغيرات في طرق الإنتاج نتيجة لاختراعات جديدة أو لاكتشاف موارد

جديدة أو لغير ذلك من الأسباب. (12)

ويحاول القائمون على المجتمعات الجديدة تحقيق هدفين اقتصاديين اجتماعيين في نفس الوقت هما تكوين مجتمع متوازن من حيث شرائحه

وتراكيبه و تشكيل نظام عمران يتمتع بحرية وظيفية كبيرة .

**الفصل الثاني:الاستثمار العقاري و التوسع العمراني...دوافع مشتركة**

الاستثمار العقاري هو أداة للتوسع العمراني ويعد الربح هو الدافع الأساسي من الاستثمار العقاري، فالمستثمرون العقاريون بالقطاع الخاص يهدفون إلى مضاعفة رؤوس أموالهم وأرباحهم من خلال الاستثمار في الأراضي والعقارات والتطوير العقاري، الا ان القطاع العام قد يقوم أيضاً بالاستثمار العقاري أو يشجع الاستثمار العقاري الخاص لتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية وسياسية وبييئة معينة بجانب الربح، وبالتالي تصبح هناك دوافع وأهداف مشتركة بين الاستثمار العقاري ـوالتوسع العمراني كمايلي: :

**2-1 الدوافع الاقتصادية:** تتمثل الدوافع الاقتصادية للتوسع العمراني فيما يلي :

أ- إعادة التوزيع العالمي للنشاط الاقتصادي يشكل الديناميكية التي تعيد تشكيل المدن في العالم النامي فالنشاط الاقتصادي له دوره في إعادة

توزيع السكان والموارد في محاولة للوصول إلى التوزيع الأمثل للسكان والموارد، وهناك تجارب دولية كان الدافع الاقتصادي هو الدافع الرئيس

وراء نشأتها كالتجربة البولندية ، وفي بريطانيا كان الجيل الثاني من المدن الجديدة يعتمد على الدافع الاقتصادي كدافع رئيس للنشأة والنمو

كما هو الحال في مجموعة مدن الشمال في اسكتلندا .

ب- إيجاد قاعدة اقتصادية أو نشاط اقتصادي أساسي تقوم عليه المدينة وامتدادتها العمرانية مما يؤدي إلى خلق مجتمع جديد يعتمد على النشاط

الاقتصادي بالمدينة، ويعد مصدرا أو عاملا للتوطن بالمدينة، كما أن وجود ركيزة اقتصادية تعتمد عليها المدينة وتدعم وجودها مثل

بعض المواد الخام الصناعية أو وجود مصدر رخيص للطاقة مع وفرة العمالة يمثل دعامة أساسية تساهم في نجاح قيام المدينة بدورها الاقتصادي

والعمراني ودورها القومي .

ج- أيضا من ضمن الأهداف الاقتصادية إقامة قاعدة اقتصادية سليمة تعتمد على تنوع المنتجات بالإضافة إلى أنه يجذب مختلف التخصصات

ومختلف أنواع العمالة، فإن هذا التنوع يؤدي إلى خلق مجتمع مستقر اقتصاديا، فقد يكون هناك سوق لمنتج ما يعاني من ركود بينما في نفس

المدينة هناك سوق منتج آخر يتميز بالانتعاش في الطلب وزيادة الطلب عليه وهو ما يسمى ب Stage Flation،ومن ثم فإن قيام المدينة على

تنوع المنتجات وقيام القاعدة الاقتصادية على أنشطة متعددة يحمي اقتصاد المدينة من هزة اقتصادية أو مالية نتيجة ركود في بعض الأسواق وذلك

بسبب وجود انتعاش أو زيادة طلب على منتجات الأسواق الأخرى مما يجعل المدينة مستقرة اقتصاديا. (13)

د- المساهمة في حل مشكلة البطالة بتقديم فرص عمل مختلفة وزيادة متوسط دخل المواطنين وجذب منخفض الدخول وتوفير بيئة اجتماعية

جذابة ، فوجود النشاط الاقتصادي بالمدينة سيؤدي الى خلق العديد من الوظائف مما يعني تشغيل الشباب ومختلف الفئات الأخرى وتوليد

دخول جديدة تضيف إلى الدخل المحلي وزيادة الدخل المحلي أيضا ، أو زيادة الدخل القومي أو الناتج القومي الإجمالي كما أن القاعدة الاقتصادية

في المدينة قد تتنوع مابين الصناعة والتجارة والخدمات مما يجعل هذا التنوع في الوظائف وفي النشاط مصدر جذب لمختلف الفئات الاجتماعية

والعمال المهرة لتكوين مجتمع محلي متوازن .

**2-2 الدوافع الديموجرافية أو السكانية** وتتمثل فيما يلي:

أ-تخفيف الضغط على المدن القائمة هي الوسيلة التي لجأ اليها المخططون لمحاولة إيجاد حل ديموجرافي لمشكلة المدن الكبرى وهي يمكن أن

تمتص قدراً كبيراً من السكان الزائد عن إمكاناتها.

ب- تحديث الخريطة السكانية للدولة ، فتعاني بعض دول العالم من عدم التوازن الديموجرافي بين أجزاء الدولة لذلك تهدف خطتها القومية إلى

محاولة رسم خريطة سكانية جديدة تعيد لها توازنها الديموجرافي وتتلافى عيوب تركز سكانها في مساحات محدودة من أرضها بينما هناك مساحات

كبيرة فيها غير مستغلة مما يجعلها تعاني من أكبر المشكلات التي تعرقل وتكبل مشروعات التنمية فيها.

**2-3 الدوافع السياسية:**

أ- أن يكون التوسع العمراني مخططاً لتكون المدينة عاصمة جديدة للدولة وهناك العديد من العواصم الجديدة هدف المخطط بإنشائها إلى تحقيق

أكثر من هدف كان الهدف السياسي من أكثرها وضوحا كما هو الحال في برازيليا العاصمة الجديدة للبرازيل وكذلك اسلام أباد عاصمة باكستان .

ب- ينشا التوسع العمراني للمدينة بدافع تثبيت الحدود السياسية للدولة عن طريق إنشاء مدن جديدة حدودية لتثبيت الحدود الدولية المتنازع عليها.

ج- تأكيد الهوية الوطنية للدولة المستقلة فقد وجدت كثير من دول العالم الثالث ـ عقب استقلالهاـ في إنشاء مدينة جديدة لها دورها السياسي وبها

كثير من الجهات السيادية أو الوزارات ووجدت أن هذه المدينة تساعد بشكل كبير في تحقيق الهوية وتأكيد الاستقلال .

**2-4 الدوافع البيئية**

من الممكن أن يكون من دوافع التوسع العمراني تحقيق أهداف بيئية بأن تكون المدينة بعد توسعها صديقة للبيئة كعامل جذب للتوطن وكعلاج

لمشكلات التلوث الخانقة بالمدن الضخمة الكبرى، فالمدينة بخصائصها وملامحها العمرانية المتميزة التي من أهمها الاهتمام بوجود حزام أخضر

يحيط بالمدينة وانسيابها في الريف المحيط بها مع الاهتمام بتوفير مساحات كبيرة داخلها من الأراضي الخضراء والمفتوحة ذات الاستخدام

الترفيهي والترويحي هذا في ظل الحرص على تجانس التركيب والتشغيل العمراني لها بحيث تبعد الصناعة مثلا عن كتل عمران المدينة آخذة في

الاعتبار اتجاه الرياح منعا لتلوث البيئة المدنية كل ذلك من شأنه أن يوفر بيئة حضرية صحية أقل تلوثا ودافعا لإنشاء هذه المدن من أجل بيئة

حضرية أفضل.

**الفصل الثالث: الآثار المختلفة للتوسع العمراني المخطط**

يترتب على الاستثمار العقاري المنظم و التوسع العمراني المدروس العديد من الآثار والنتائج المختلفة كما يلي:

3-1 ضبط وتصحيح النمو الزائد لمدينة قائمة OVER GROWTH وذلك للتخفيف من تفاقم عدم التوازن فيها بين متطلبات الحياة اليومية

للسكان وقدرة هيكل المدينة على إشباعها حيث تعاني المدن القائمة خاصة الكبرى منها من مشكلات عديدة تتمثل في ارتفاع أسعار الأراضي

وانتشار الأحياء المتخلفة وزحف العمران على الحدائق العامة والمساحات الخضراء ونقص الخدمات والمرافق العامة، وتداخل استخدامات

الأراضي، والتلوث والمشكلات المختلفة وفي مثل هذه الظروف وجد أن الحل يكون عن طريق إنشاء مدن جديدة حول المدن الكبرى.

3-2 توجيه النمو الحضري نحو مناطق معينة مقصودة، كما هو الحال في خطط المدن الجديدة في الدول الاسكندنافية والنمو الحضري يقصد به

نمو السكان في منطقة معينة تقوم على نشاط اقتصادي أو أنشطة مختلفة، وتوجيه النمو الحضري يعني إمكانية توزيع السكان في مناطق أخرى

قابلة للاستيعاب مما يعني نمو السكان ونمو الأنشطة في مكان آخر وبالتالي يتفادى مناطق اكتظاظ السكان .

3-3 توفير عرض إضافي من الإسكان كما هو الحال في تجربة المدن الجديدة في الولايات المتحدة الأمريكية والسويد، وتعود جذور فكرة إنشاء

مدن ومجتمعات جديدة في أمريكا إلى فترة الثلاثينات عندما أنشئ ما سمي بالحزام الأخضر Greenbelt Towns، والتي كانت صورة رمزية للفكرة

مثل مدينة مريلاند Maryland التي بلغت مساحتها 3370 فدان ولم يسكنها عام 1957 سوى 7500 نسمة.

3- 4 قد يؤدي التوسع العمراني الى تنمية المناطق المتدهورة اقتصادياً كتجربة المدن الجديدة في الولايات المتحدة والهند وتعني المناطق

المتدهورة اقتصادياً تلك التي ليست بها أنشطة اقتصادية كافية تقوم عليها ولا توجد بها حركة اقتصادية، كما لا تساهم في زيادة الدخل المحلي

الإجمالي للدولة ومن ثم كان إنشاء المدن الجديدة ذات النشاط الاقتصادي دوره في مد العون لهذه المناطق اقتصادياً أو المناطق الفقيرة الموارد

والإمكانيات من خلال مدها بأنشطة تخدم أنشطة المدن الجديدة ( روابط خلفية) ومن خلال زيادة العمالة والمساهمة في خلق قيمة مضافة لهذه المنطقة. (14)

3- 5 تحقيق التوزيع المتوازن للصناعة والاستثمارات على مختلف الأقاليم في الدولة ويقوم مفهوم التوزيع المتوازن للاستثمارات على إمكانية

توجه الاستثمارات إلى مناطق أو مدن قابلة للاستيعاب الاقتصادي وخلق أنشطة اقتصادية جديدة وزيادة فرص العمالة والمساهمة في الناتج

المحلي الإجمالي .

فهناك مناطق يصل فيها النشاط الاقتصادي إلى الذروة كالأنشطة الاقتصادية في المدن القائمة الضخمة ومن ثم نشأت مشكلات اقتصادية عديدة

من أخطرها مشكلة البطالة والتضخم وغيرهما ومن ثم يأتي دور سياسة التوزيع المتوازن للصناعة أو الاستثمارات فتصبح استثمارات في مناطق

امتداد جديدة تكون بمثابة طوق نجاة تعيد من خلالها الدولة خلق أنشطة اقتصادية جديدة وتشغيل عمالة جديدة وخلق حياة اقتصادية جديدة

تساهم في حل المشكلات القائمة وتكون امتدادا للأنشطة الاقتصادية القائمة أو أنشطة جديدة .

ويعتمد التوزيع المتوازن للاستثمارات على توجيه الأموال بشكل متوازن يتناسب طردياً مع حجم المدينة أو المنطقة الجديدة ويتناسب طرديا أيضا

مع إمكانيات وموارد المدينة والفرص الاستثمارية المقترحة .

ويهدف التوزيع المتوازن للاستثمارات إلى خلق مراكز اقتصادية عديدة تكون بمثابة أسواق جديدة ومراكز إنتاجية تضيف إلى مخزون الاقتصاد

الوطني، وتعمل على حل المشكلات الاقتصادية الخانقة كالبطالة والركود والتضخم .

ولذلك يؤدي التوزيع المتوازن للاستثمارات في مناطق التوسع العمراني الجديدة إلى ما يلي :

أ-توزيع الأنشطة الاقتصادية والعمالة بشكل متوازن ويتناسب مع حجم وموارد المدينة الجديدة.

ب- إعادة هيكلة السكان وتحديث الخريطة السكانية بل وتحديث الخريطة العمرانية والاقتصادية بشكل إيجابي وملموس .

ج- إيجاد أنوية اقتصادية عديدة وقاعدة اقتصادية أساسية تشكل ركيزة قوية للحياة العمرانية في المدن الجديدة .

د- يساهم التوزيع المتوازن للاستثمارات في مختلف أقاليم الدولة إلى تحقيق نوع من الاستقلال الاقتصادي مما يعني إثراء القاعدة الاقتصادية

وزيادة في توطن الأنشطة وتوطن العمران في المناطق الجديدة .

هـ- التوزيع المتوازن للاستثمارات يؤدي إلى خلق عدالة اجتماعية من خلال تخصيص جزء من الموازنة العامة للدولة لمد المدينة الجديدة أو

المنطقة العمرانية الجديدة القائمة على النشاط الاقتصادي فيها بالأموال أو التمويل اللازم للتوسع.

و - يعد التوزيع المتوازن للاستثمارات بمثابة خط أمان يحمي المجتمع من مشكلات اقتصادية خانقة كالبطالة كما يساهم في تحقيق التوزيع الأمثل للسكان والموارد .

ى- التوزيع المتوازن للاستثمارات يؤدي إلى خلق مناطق اقتصادية عديدة ذات أنشطة مختلفة مما يعني إعادة هيكلة النشاط الاقتصادي وتوزيعه

بما يتناسب مع موارد المدينة أو المنطقة أو الهدف من إنشاءها. (15)

3-1-6 استغلال الموارد الطبيعية التي لم تستغل ويظهر ذلك واضحاً في تجربة كل من كندا واستراليا ، ففي كندا معظم المدن الجديدة أنشأتها

شركات فردية وكانت قاعدتها الاقتصادية معتمدة على صناعة واحدة فقط مثل شركات التعدين وإنتاج الورق وإنتاج الألومنيوم، ومن أشهر تلك

المدن مدينة ( كيميتات ب . س ) والتي أنشأتها شركة الألومنيوم في كندا، وهناك أيضاً نجع حمادي في مصر ( مجمع الألمونيوم ).

وفي أستراليا فإن جميع المدن الجديدة التي أنشأت في العشرين سنة الماضية نشأت مرتبطة بأنشطة التعدين مثل مدينتي جاب ونيو مان في

أستراليا .

**الفصل الرابع: نموذج المدن الجديدة في مصر**

يقدم الباحث في هذا الفصل نموذجاً للاستثمار العقاري والتوسع العمراني الملحوظ في جمهورية مصر العربية، وهو نموذج المدن الجديدة في مصر من خلال عرض أسباب وأهداف سياسة المدن الجديدة في مصر، وعرض أجيال المدن الجديدة المختلفة في مصر بتوضيح أسباب النشأة والآثار المختلفة الفعلية والمتوقعة، وحجم الاستثمارات في بعض المدن الجديدة.

بدايةً تهدف استراتيجية التنمية العمرانية المقترحة في مصر الى الانطلاق من المعمور الحالي الى المناطق ذات الامكانيات الصالحة للتعمير، بحيث يكون هناك ظهير عمراني قائم يدعم الانطلاق الى عمليات التعمير المقترحة المختلفة حيث تتمثل استراتيجية التنمية العمرانية في:

(أ) تجنب إقامة التجمعات العمرانية في المناطق الصالحة لعملية الاستزراع أو المحتوية على موارد تعدينية، وذلك للحفاظ على الثروات الموجودة.

(ب) تجنب إقامة التجمعات العمرانية في الكثبان الرملية ومخرات السيول.

(ج) تجنب إقامة التجمعات العمرانية في مناطق المحميات.

(د) مراعاة تصميم المباني بما يتماشى مع المناخ القاسي من الحرارة والرطوبة، وذلك بحسن اختيار مواد البناء المتاحة والفكر التصميمي المناسب للبيئة. (16)

ويمكن القول إن التطور الزمني في فكر تنمية الصحراء بمصر بدأ بنشأة المجتمعات الصحراوية عام 1869م حيث تم حفر قناة السويس وتبعها إنشاء كل من مدن الإسماعيلية والسويس وبورسعيد كمدن مستقلة بذاتها، و مع بداية القرن العشرين تم إنشاء ضاحية مصر الجديدة شمال شرق مدينة القاهرة عام 1950م، وضاحية المعادي على الضفة الشرقية للنيل عام 1980م، وبعد قيام ثورة1952م بدأ الاهتمام بفكرة إقامة المجتمعات الزراعية الصحراوية لاستغلال فائض المياه بعد بناء السد العالي، وقد اعتمدت هذه المشروعات التعميرية على النشاط الزراعي في شكل وحدات اقتصادية ريفية صغيرة الحجم ومحدودة السكان.

وفي عام 1956م بدأت الحكومة في التفكير في إنشاء تجمع سكني على مساحة6300 فداناً شرق مدينة القاهرة وهي مدينة نصر وعقب حرب 1973م بدأت تتبلور ملامح فكر حكومي منظم للتخطيط لإنشاء مدن جديدة.

.**4-1 تاريخ إنشاء المدن الجديدة في مصر**

أدى تركز السكان على الشريط المحدود للوادي والدلتا والزيادة السكانية الى التعدي على أراضي الرقعة الزراعية في صورة نمو عشوائي غير مخطط تزامن مع حظر البناء الرسمي على تلك الأراضي مما ساهم في ظهور العديد من المشكلات البيئية والعمرانية والاقتصاديةوالاجتماعية بالمدن المصرية(18)، ولذلك كان لابد من تدخل الدولة بضخ استثمارات عقارية أو عمرانية مختلفة وإنشاء مدن جديدة مخططة تستوعب الزيادة السكانية وتعمل على انتشار السكان وتحديث الخريطة الإسكانية في مصر.

ولعل الجذور الاولى لفكرة إنشاء المدن ا لجديدة فى مصر كانت فى عام ١٩٦٨م ، حينما نصت الخطة الاقليمية لهيئة تخطيط القاهرة الكبرى على

إنشاء أربع مدن جديدة حول القاهرة على مداخلها الموصلة بينها وبين كل من المدن التالية : الاسكندرية شمالا ، السويس شرقا ، الخانكة شمالا

بغرب ، والفيوم جنوبا بغرب ، وذلك ليقطنها نحو ربع مليون نسمة وكانت هذه الخطة تهدف الى مواجهة المشكلة السكانية فى مصر بصورة عامة

، ومشكلة تضخم القاهرة الكبرى وزحفها على الأراضى الزراعية المحيطة بها بصفة خاصة ، ومن ثم يتضح أن الفكرة الاولى للمدن الجديدة فى مصر

كانت تنظر الى هذه المدن على أنها "أقطاب تخفيف " و" مدن توابع " ، أكثر من نظرتها اليها على أنها تكون جزءا من خطة شاملة لتحقيق النمو

الاقليمى أو التنمية الاقليمية ، وان كانت تهدف الى حل بعض المشكلات الخاصة باقليم القاهرة الكبرى العمرانى.

وقد اتجه اهتمام الدولة عبر وزارة الاسكان والتعمير فى الفترة ما بين عامى ١٩٧٣ و ١٩٧٦م الى إعادة تعمير مدن منطقة قناة السويس بسبب

الأضرار التى لحقت بهذه المدن فى أعقاب حرب عام ١٩٧٣م ، وقد إتضح ذلك فى " برنامج إعادة التعمير والتنمية " الذى وضع فى عام ١٩٧٦م،

والذى كان يهدف الى إعادة تشكيل خريطة مصر من خلال جهود تحويل النمو عن المدن الكبرى القاهرة والاسكندرية وإيقاف للأراضى

الزراعية المحيطة بالمدن human erosion عملية " التعرية البشرية المصرية ومن ثم فقد ظهرت فكرة المدن الجديدة من جديد، ولكن فى شكل

مجموعة جديدة من المدن فى إطار اقليم القاهرة الكبرى العمرانى ، ولكنها فى هذه المرة كانت تمثل جزءا من استراتيجية عريضة لنشر الصناعة

وتوفير فرص العمل ، بالاضافة إلى تقليل المعدل المتسارع للنمو السكانى والعمرانى لأقليمى : القاهرة الكبرى والاسكندرية الحضريين ، ومن ثم

أصبح الهدف من إنشاء المدن الجديدة فى مصر هدفاً مزدوجاً يتألف من جانبين أحدهما قومى والآخر إقليمى. (19)

وقد أنشئت مدن العاشر من رمضان والسادات وبرج العرب لتوطين نصف مليون نسمة، وهذه المدن أنشئت بهدف أن تكون مراكز نمو على

المستوى الإقليمي (20)

**4-2 عوامل إنشاء المدن الجديدة في مصر**

جاءت المدن الجديدة في مصر نتاجاً لعدة عوامل سياسية جوهرية مثل الحروب التي خاضتها مصر, وكان لزاماً بعدها الاتجاه الى التعمير، وكذلك

تحول المناخ السياسي من الاشتراكية إلى الرأسمالية, وما تبع ذلك من تغير المفاهيم والاتجاهات السياسية والآليات التي تتعامل مع سياسات التعمير. فقد مرت مصر بأكثر من حرب بداية من حرب 1948م، وفى حرب 1967م ضُربت مدن القناة وشمل الدمار مدن ( العريش – القنطرة شرق – بورفؤاد ), وتعرضت مدن ( بورسعيد – الإسماعيلية – السويس ) لخسائر عمرانية فادحة، ونتيجة لهذه الحروب وحتى عام 73 كان يجب إيجاد

مأوى لسكان مدن القناة، فحدث ما يسمى بالتهجير لسكان هذه المدن التى دمرت إلى القاهرة فى مدينة نصر, بصفة مؤقتة إلى حين إعادة

التعمير، ولكن لم يحدث ذلك، وبعد انتهاء الحرب ظهرت الحاجة الملحة إلى التعمير وإعادة بناء ما تم تدميره, أشهرهم مدينة الإسماعيلية.

وقبل عام ‏1973‏م كانت إدارة الاقتصاد المصري إدارة اقتصاد حرب سواء من ناحية التخطيط من المخزون الاستراتيجي أوالتقشف وضغط

المصروفات, أو فرض بعض الرسوم والضرائب الجديدة لمواجهة الإنفاق العسكري.

وبعد حرب أكتوبر 1973 شهد ما بين عامي ‏1974‏ ـ‏1976مؤشرات على اتجاه الدولة لتبنى خطط التعمير ومن هذه المؤشرات: ‏

‏أ- إصدار قانون الاستثمار رقم‏ 43‏ لسنة ‏1974,‏ لتشجيع رأس المال العربي والأجنبي, وإنشاء المناطق الحرة‏ وما يستتبعه ذلك من حركة عمرانية.‏

‏ب- بداية عملية واسعة للتعمير وإنشاء وزارة للتعمير عام ‏1974م, أسندت إلي المهندس عثمان أحمد عثمان لإعادة التعمير وإعادة بناء منطقة

القناة, وإنشاء المدن الجديدة كالعاشر من رمضان‏.‏

ج- إعادة افتتاح قناة السويس بعد توسيعها وتعميقها في‏5‏ يونيو‏1975,‏ لتتماشي وتواجه التغيرات التي حدثت في أسطول الملاحة العالمي إبان

اغلاقها وظهور جيل السفن والناقلات العملاقة‏.‏

‏د - إصدار الرئيس المصري الراحل أنور السادات قراراً بتحويل بورسعيد إلي مدينة حرة, اعتباراً من أول يناير‏1976‏م, باعتبار أن بورسعيد هي

المدخل الشمالي لمصر وأن تحويلها إلي مدينة حرة عقب افتتاح القناة يعنى تنميتها عمرانياً واقتصادياً.

وبعد تكليف السادات وزارة التعمير الجديدة بتولي مشروعات التعمير، قامت الوزارة بعمل مسابقات دولية لاختيار مكاتب عالمية في التخطيط,

علي أن يتولي كل مكتب فائز في المسابقة إعادة تخطيط كل مدينة من مدن القناة الثلاث، بشرط أن يشارك في هذه المكاتب العالمية مكاتب

مصرية بغرض أن يكون المكتب المصري رقيبًا علي المكتب العالمي ويكتسب منه الخبرة في الوقت نفسه، وهكذا تم إعادة تعمير مدن القناة

الثلاث.

وعندما جاءت الصناعة في بداية الثورة لم تخطط لها تخطيطًا جيدًا في أماكن وجودها، فقامت بتوزيعها حول مدن القاهرة والإسكندرية،

وبالتالي أفسدت مدن حلوان وطرة وما حول الإسكندرية بيئيا، وقضي التلوث علي أكبر مدينتين في مصر, ونشأت مشكلات كثيرة بسبب عدم

التخطيط الجيد في أماكن وجود هذه الصناعات، فتم التوصل إلى ضرورة إنشاء مدن جديدة بعيدة عن الرقعة الزراعية والمدن القائمة لاستيعاب

الصناعات الجديدة، وتم اختيار أماكن أول ٤ مدن.

وتم اختيار المدينة الأولي بين القاهرة ومنطقة قناة السويس وهي مدينة العاشر من رمضان, وكان الغرض منها استيعاب الصناعات التي سترتبط

بالتصدير لمنطقة الخليج العربي وشرق آسيا، والمدينة الثانية وقع اختيارها بين القاهرة والإسكندرية في غرب الدلتا وهى مدينة السادات, وتبعد

ساعة واحدة عن القاهرة والإسكندرية ووسط الدلتا، أي تستطيع العمل في صناعات يطلبها المجتمع المصري، ولهذا تم اختيارها لتكون مدينة

الصلب، علي أن يكون هناك مصنع ضخم للصلب وحوله جميع صناعات الصلب، أما المدينة الثالثة فتم اختيارها جنوب غربي الإسكندرية وهي برج العرب، والرابعة كانت جنوب غرب القاهرة، فكل مدينة تم اختيار موقعها بناء علي فلسفة اقتصادية، وسميت بالجيل الأول من المدن الجديدة.

وجاءت المدن الجديدة في مصر في إطار التحول السياسي من الاشتراكية إلى الرأسمالية, وما تبعه من تخلى الدولة عن سياسات التشغيل، وتطبيق سياسات التثبيت والتكيف الهيكلي، بما تضمنه من بيع وحدات القطاع العام، وتمثل فترة ما بعد قيام ثورة 1952م الاهتمام بالانتشار في الصحراء خارج وادي النيل الضيق في صورة مشروعات لاستصلاح الأراضي وإقامة المجتمعات الزراعية الصحراوية لاستغلال فائض المياه بعد بناء السد العالي. وقد اعتمدت هذه المشروعات التعميرية على النشاط الزراعي في شكل وحدات اقتصادية ريفية صغيرة الحجم ومحدودة السكان.

واتجهت الدولة في عام 1961م لاستصلاح الأراضي في الوادي الجديد, وقد بلغت الطموحات في هذا المشروع إلى إنشاء مجتمعات جديدة تكون

قادرة على استيعاب نحو 4 مليون نسمة، حيث تعد الخارجة مثالا للمجتمعات الجديدة التي أنشئت في هذه الفترة، وفي عام 1965م بدأت

الحكومة في التفكير في إنشاء تجمع سكني على مساحة 6300 فدانا شرق مدينة القاهرة (مدينة نصر)، وفي عام 1971م تم التوسع في

المشروع بإضافة 14000 فدان.

وفي عام 1976م بدأت تتبلور ملامح فكر حكومي للتخطيط لإنشاء مدن جديدة، وقد تمثلت أولى خطوات حركة إنشاء المدن الجديدة بتخصيص

الأراضي الواقعة بين الكيلو 48 والكيلو 68 من طريق القاهرة الإسماعيلية الصحراوي لإنشاء مدينة العاشر من رمضان، تبعها مدينة السادات

ومدينة 15 مايو عام 1978م, ثم مدينة السادس من أكتوبر عام 1980م, ثم شهدت الفترة التالية البدء في تخطيط وإنشاء المجتمعات الجديدة مثل

العامرية الجديدة، والصالحية، والمدن الجديدة على امتداد وادي النيل، وكذلك التجمعات الجديدة حول القاهرة. (21)

**4-3 انواع المدن الجديدة في مصر:** يمكن تقسيم المدن الجديدة في مصر وفق المعيارين التاليين:

4-3-1 **المعيار الأول : مدى تحقيق الاكتفاء الذاتي للمدينة** يمكن تقسيم المدن الجديدة في مصر الى مجموعتين أساسيتين هما :

4-3-1-1 **مدن ذات اكتفاء اقتصادي ذاتي** **Settlement with economic self containment**

وهي المجتمعات التي نجحت في خلق أنشطة اقتصادية خاصة تقوم عليها وهي المجتمعات المكتفية والمستقلة ذاتيا من حيث الخدمات وفرص

العمل وعادة ما تقوم هذه المجتمعات على قواعد صناعية كأن تكون الصناعة هي نشاطها الرئيس أو الأساسي أو أن أنشطة المدينة كلها صناعية أي

أن المدينة ذات قاعدة اقتصادية صناعية، ومن الممكن أن تقوم المدن ذات الاكتفاء الذاتي على قواعد استخراجية أو تعدينية كأن يكون نشاطها

الاقتصادي يتمثل في استخراج المعادن أو المنتجات البترولية وما يستتبع ذلك من صناعات التكرير وصناعات التحويل المختلفة للمعادن والمواد

المستخرجة .(22)

ومن الممكن أن تتمثل المدينة الجديدة ذات الاكتفاء الذاتي في أحد الصور الآتية :

أ-**مجتمع جديد** يقوم على النشاط الاقتصادي للمدينة وتربطه علاقات وطيدة بالمدينة من خلال الإقامة والتوظف .

ب**-مدينة شركات** : أن يغلب على المدينة تركز الشركات بها مختلف الشركات كأن تكون المدينة ذات ثقل اقتصادي مما يجعل العديد من الشركات

تتركز بها وتصبح سمة مميزة للمدينة .

ج- **مدينة تنمية :** أن تكون المدينة ذات الاكتفاء الاقتصادي مدينة هدفها تنمية الاقتصاد القومي من خلال تنمية اقتصادية في محيط المدينة

الداخلي وخلق سوق داخلي أولاً وأن تكون هناك تنمية اقتصادية وبشرية .

د- **مدينة كمركز إقليمي:** أن تكون المدينة ذات الاكتفاء الذاتي يتعدى دورها الاقتصادي حدود المدينة بأن يكون دورها إقليمياً بأن تساعد على

التنمية على المستوى الإقليمي، وتقدم خدمات مختلفة على مستوى الإقليم وهذا يستلزم أن تكون المدينة ذات ثقل اقتصادي ملموس وعدد سكان

غير قليل وأنشطة اقتصادية مميزة.

هـ- **مدينة أفقية:** أن تكون المدينة ذات الاكتفاء الذاتي تسمح بالتوسع الاقتصادي داخل المدينة أي أن تكون المدينة لها خاصية الاستيعاب

الاقتصادي الأفقي أي زيادة المساحة في المدينة المخصصة للنشاط الاقتصادي .

و- **مدينة رأسية** : أي تسمح بالتوسع الاقتصادي ولكن على نفس المساحة المخصصة للنشاط الاقتصادي من خلال زيادة الآلات والمعدات

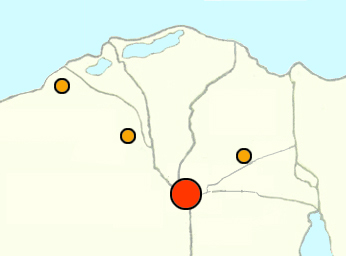
واستخدام الفنون التكنولوجية الحديثة من خلال زيادة العمالة، من خلال استحداث منتجات جديدة وخطوط إنتاج وخطوط تسويقية جديدة .

ى- **مركز نمو سريع** : أن تكون المدينة ذات الاكتفاء الذاتي تتمتع بنشاط اقتصادي يتسم بالنمو المتزايد والنمو السريع كالأنشطة التي تقدم سلعا

غذائية ضرورية .ومن أمثلة هذه المدن التي تم تخطيطها على أساس أن تكون مدن ذات اكتفاء ذاتي: مدينة العاشر من رمضان – مدينة السادات

– مدينة برج العرب – مدينة بدر ( شكل رقم 1 )

**شكل رقم (1) موقع مدن العاشر من رمضان والسادات وبرج العرب**



**Greater Cairo**

Mediterranean Sea

**10th of Ramadan**

**El-Sadat**

**Borg El-Arab**

Source: Tarek Abou-Zekry ,Urban System, New Cities, and Metropolisation in Egypt(1994- 2007)- The Annual Symposium On Urban Issues of Egypt: Learned Lessons for Better Future Faculty of Regional and Urban Planning ; Cairo University، April 2007

وقد خطط للمدن ذات الاكتفاء الاقتصادي الذاتي أن تكون مركزا إقليميا كبيرا لخدمة إقليم ما وتنشيطه أو أن تكون بمثابة قطب لتنمية إقليم ما

وعادة ما تنشأ المدينة الجديدة هذه في موقع خالي وبعيد عن التجمعات, وأيضا بالنسبة للقاعدة الاقتصادية واستخدامات الأراضي تميزت هذه

التجمعات بأنها متنوعة في استخدامات الأراضي لتوفر فرص العمل المختلفة للسكان بها والمناطق المحيطة بها .

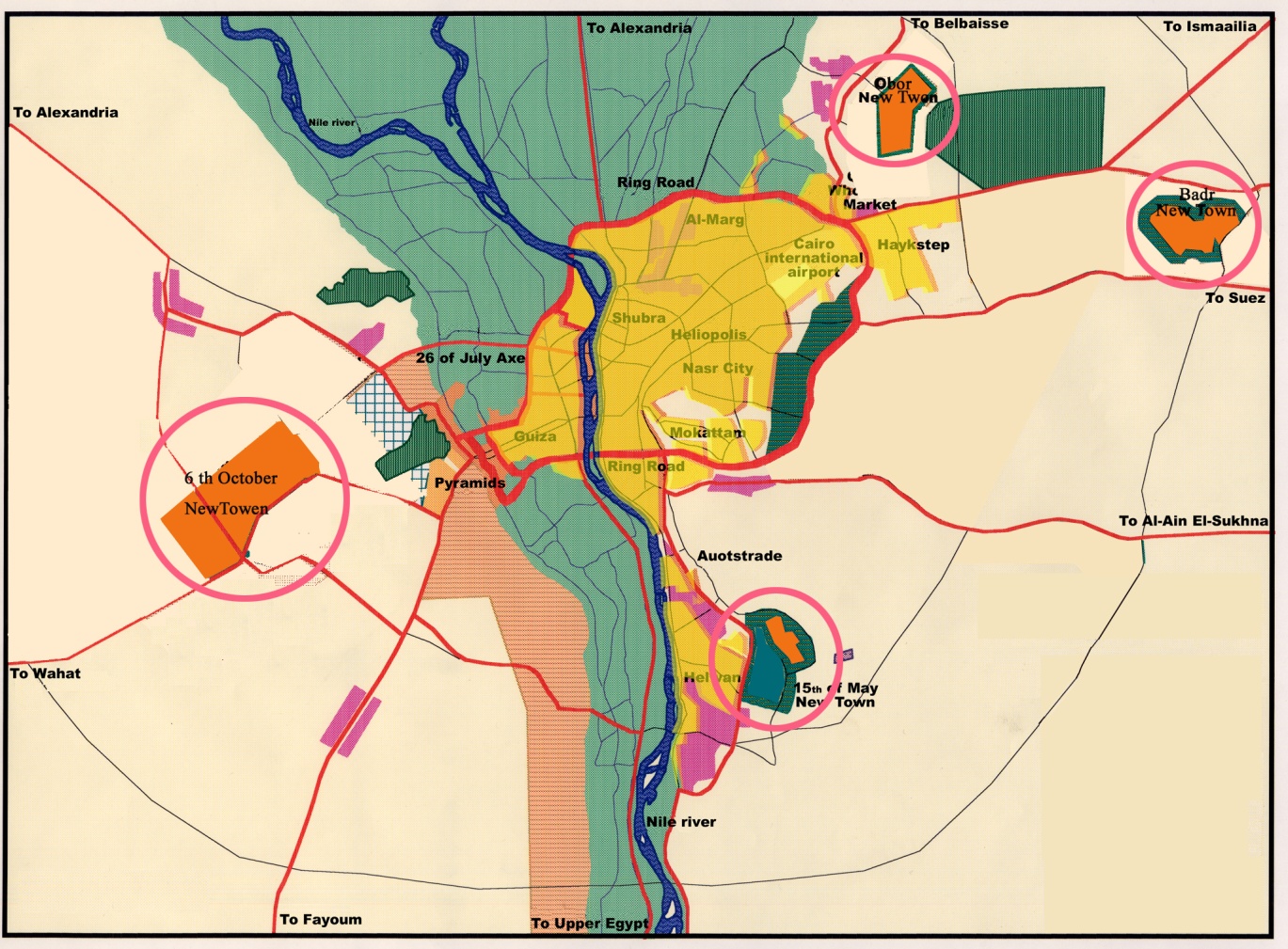
ويمكن القول إن المدينة المستقلة Independent Town هي مدن ذات نسب استيعاب مناسبة وتنشأ على مقومات اقتصادية خاصة لها ولا تعتمد

على أي من المدن القائمة بالإقليم إلا فيما يختص بالعلاقات التبادلية أو علاقات الترابط الأمامي و الخلفي، وتقام المدن المستقلة في مواقع تبعد

عن المدن القائمة بمسافات كافية لتحقق لها الاستقلال ، وتتوغل هذه المدن داخل الصحراء بعيدا عن الوادي والدلتا مثل مدينة العاشر من

رمضان – مدينة السادات – مدينة برج العرب – النوبارية الجديدة .

**شكل رقم (2) مواقع مدن 6 اكتوبر و 15 مايو و بدر والعبور ومحاور الامتداد والتوسع**



، Source: Tarek Abou-Zekry , New Cities, and Metropolisation in Egypt(1994- 2007)- The Annual Symposium On Urban Issues of Egypt: Learned Lessons for Better Future Faculty of Regional and Urban Planning ; Cairo University، April 2007

4-3-1-2 **مدن دون اكتفاء اقتصادي ذاتي Settlement without economic self containment**

وهي المدن التي تعتمد من الناحية الاقتصادية على المدينة الأم أو مدينة أخرى قريبة منها أي أنها تستمد اقتصادها ونشاطها من مدينة أخرى .

.ويمكن تقسيم المدن التي لا تتمتع بالاكتفاء الاقتصادي إلى :

أ-**مدن توابع Satellite** وهي مدن صغيرة حول المدينة الأم وهي التي تقع خارج المدينة الأم ولكن تدور في فلكها وتعتمد على نشاطها الاقتصادي

تحت ادارة مستقلة.

ب- **Metro Towns** وهذا النوع يعمل على اللامركزية في توفير الخدمة وذلك عن طريق خلق مراكز مجاورة صناعية لذا ينطبق عليها مدن جديدة

فقط دون الأخرى .

ومن أمثلة المدن التابعة في مصر : العبور – الشروق – 6 اكتوبر – الشيخ زايد – بني سويف الجديدة – المنيا الجديدة . ( شكل رقم 2)

**4-3-2 المعيار الثاني : مدى التشابه في ظروف الموقع والنمو المتاخم والعوامل المؤثرة**

ووفقا للمعيار الثاني وهو ظروف الموقع والنمو والعوامل المؤثرة في المدينة يمكن تقسيم المدن الجديدة في مصر إلى :

4-3-2-1 **المجموعة الأولى :** وهي المدن التي تقع في شرق القاهرة وغربها ويبدو في بعضها عوامل النمو والالتحام والاندماج، هذه المدن تضم العبور

– الشروق – 6 أكتوبر – الشيخ زايد ( شكل رقم 2).

أ- **مدينة العبور :** تقع على بعد 9 كم من مطار القاهرة الاسماعيلية الصحراوي ، وقد امتدت مدينة العبور لتلتحم بمدينة القاهرة الكبرى وامتدادات

محافظة القاهرة السكنية ( مدينة السلام – النهضة ) والامتدادات الصناعية ( الخانكة – أبو زعبل ) ( شكل رقم 2).

ب- **مدينة الشروق** : تقع على طريق القاهرة الإسماعيلية الصحراوي عند علامة الكيلو 32 طريق الإسماعيلية الصحراوي وتقع هذه المدينة بين

طريقي الإسماعيلية الصحراوي – القاهرة السويس الصحراوي .

4-3-2-2 **المجموعة الثانية** : قامت على أساس ظروف الموقع، فقد التحمت المدن في أراضي صحراوية ولكنها مدن مستقلة والتحمت في أراضي

صحراوية لتخفيف الضغط عن الوادي والدلتا وتخفيف الضغط عن المدن القائمة الكبرى التي وصل فيها النمو السكاني والعقاري إلى مراحل

خطيرة لذا كان التخطيط والتنفيذ لهذه المدن في مواقع صحراوية لجذب السكان إلى خارج المدن القائمة وجذبهم إلى هذه المدن بما تتميز به

قواعد اقتصادية وفرص عمالة، وغير ذلك وتضم مدن السادات – العاشر من رمضان – بدر – برج العرب.

أ- **مدينة العاشر من رمضان** : تقع على محور الإسماعيلية – القاهرة الصحراوي عند الكيلو 55 وقد انتشر نمو زراعي محيط بالعاشر من رمضان من

الشمال والشرق والجنوب، أما جهة الغرب فحدث نمو صناعي .

ب- **مدينة السادات** : تقع على طريق القاهرة – الإسكندرية الصحراوي عند علامة الكيلو 92 وقد بنيت على قاعدة صناعية وعلى نقل الوزارات من

القاهرة اليها .

ج- **مدينة برج العرب الجديدة** : تقع على بعد 60 كم من الإسكندرية جنوب غربي الإسكندرية في الأراضي الصحراوية جنوب ترعة بهيج .(23)

د- مدينة بدر : تقع عند علامة الكيلو 47 طريق السويس.

4-3-2-3 **المجموعة الثالثة:** مدن تقع وسط الأراضي الزراعية وقد خطط في بعضها أن تكون بمثابة امتداد للنشاط الاقتصادي الموجود، وأن تكون

مركزا يخدم هذا القطاع الزراعي ومن الممكن أن تنشأ صناعات تقوم على القطاع الزراعي وبالتالي تنشأ روابط اقتصادية خلفية مثل مدينة دمياط

الجديدة التي تقع على بعد 7 كم تقريبا من دمياط الحالية على الجهة المقابلة للنيل .

**4-3-2-4المدن التوأم : Twins Town**

وهي تمثل توسعاً عمرانياً له قاعدته الاقتصادية، ولكن على اتصال وثيق بالمدينة الأم في بعض المستويات الأعلى من الخدمات .

وقد قامت هذه المدن لجعلها مراكز استيعاب اقتصادي وسكاني تخفف من الضغط القائم والمتوقع زيادته على المدن القائمة أو المدن الأم لها .

وهي مدن جنوب الوادي وتضم مدن : بني سويف الجديدة – طيبة – أسيوط الجديدة .

أ- **مدينة بني سويف الجديدة** : تقع شرق النيل على بعد 5 كم من مدينة بني سويف الحالية في الأراضي الصحراوية الواقعة شرق النيل وتتصل ببني

سويف الحالية عن طريق كوبري يعبر النيل .

ب- **مدينة المنيا الجديدة :** تقع شرق النيل على مسافة 12 كم من المنيا الحالية على هضبة بارتفاع 132 م عن منسوب نهر النيل .

ج- **مدينة أسيوط الجديدة** : تبعد مسافة 12 كم من أسيوط الحالية .

د- **مدينة طيبة الجديدة** : تبعد مسافة 15 كم من مدينة الأقصر الحالية على طريق القاهرة – أسوان الصحراوي وهي من الأراضي الصحراوية شمال

الأقصر الحالية .

وبصفة عامة يرتبط تطوير مصر بشكل عام بخفض هذه الكثافة، من خلال حتمية الامتداد العمراني الذي يترتب عليه توسع النشاط

الاقتصادي على أربعة محاور رئيسية للتنمية هي: التوسع فى الظهير الصحراوي لوادي النيل سواء كان الإقليم الشرقي: (ساحل البحر الأحمر

وسيناء) أو الغربي أو الساحل الشمالي.

وحول مواصفات مستقبل العاصمة المصرية في 2050 بصفة خاصة والتوسع العمراني بها لابد ان تفي بعدة متطلبات حتى يمكن اعتبارها مدينة ذات ظروف معيشية مقبولة بمقاييس هذا القرن، تتلخص في أن تكون مدينة آمنة مريحة لسكانها ومحببة لهم، ومرحبة بزوارها، وأن تكون مدينة

خضراء، أي مدينة بيئية، وكذلك مدينة ذكية، يسهل فيها الاتصال الداخلي والخارجي، وتقدِّم لسكانها الخدمات الذكية التي توفر وقتهم

وجهدهم، وأن تكون مدينة عالمية، وهى المدينة التي تحسن الاتصال بالعالم وتحسن استقبال زوارها وتأمينهم وإعاشتهم والترفيه عنهم،

وتجتذب رؤوس الأموال ومقار الشركات العالمية**. (24)**

**4-42 نماذج من الاستثمارات المنفذة بالمدن الجديدة بمصر**

من أجل إنشاء المدن الجديدة المخططة تم ضخ استثمارات عقارية أو عمرانية ضخمة لإنشاء المساكن والبنية التحتية وإقامة منظومة عمرانية متكاملة ( المنظومة العمرانية الهندسية والمنظومة الاقتصادية ومنظومة التحكم والإدارة ) من خلال ميزانية الدولة والقطاع الخاص، ولا تزال هذه الاستثمارات مستمرة وفي تزايد من أجل تحقيق الأهداف التخطيطية المختلفة.

و يوضح الجدول التالي رقم (1) حجم رؤوس الأموال وعدد العمالة وتكلفة فرص العمل بالمدن الجديدة حتى 30/6/2005م.

**جدول (1) رأس المال وعدد العمال بالمدن الجديدة في 30/6/2005م**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| المدينة | رأس المال ( بالمليون جنيه) | عدد العمال | معامل التوظف(عامل / مليون جنيه) | مقلوب معامل التوظف (بلألف جنيه ) |
| العاشر من رمضان | 16193.616 | 140501 | 8.68 | 115.26 |
| 15 مايو | 50 | 2000 | 60000 | 16.67 |
| السادات | 2086.5 | 18775 | 9.00 | 111.13 |
| 6 أكتوبر | 6389.689 | 77600 | 12.14 | 82.34 |
| الصالحية الجديدة | 972 | 11416 | 11.74 | 85.14 |
| برج العرب الجديدة | 3006.822 | 31943 | 10.62 | 94.13 |
| دمياط الجديدة | 168.332 | 5219 | 31.00 | 32.25 |
| بني سويف الجديدة | 52.54 | 1558 | 29.65 | 33.72 |
| بدر | 470.055 | 5522 | 11.75 | 85.12 |
| النوبارية الجديدة | 77.413 | 688 | 8.89 | 112.52 |
| العبور | 3616.2 | 23245 | 6.43 | 155.57 |
| المنيا الجديدة | 4.937 | 211 | 42.74 | 23.4 |
| القاهرة الجديدة | 65.2 | 852 | 12.99 | 77.00 |
| الإجمالي | 33153.704 | 320530 | 9.67 | 103.43 |

المصدر:محمود ثابت حسن علي، العائد الاقتصادي من إنشاء المدن الجديدة بالتطبيق على مدينتي المنيا الجديدة وأسيوط الجديدة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التجارة، جامعة أسيوط، 2006م، ص 136.

ويمكن استعراض استثمارات مدينة العاشر من رمضان كنموذج للاستثمارات المختلفة المتنوعة التي تم ضخها ومن بينها الاستثمارات العقارية،وقدتم تحديث المخطط القديم للعاشر في عام 2002م بحسب المتغيرات الجديدة، ويقدر المخطط المحدث للعاشر إجمالي رأس المال المستثمر بالصناعات القائمة والتوسعات المقترحة بحوالي 16963 مليون جنيه, وفيما يلي بيان بإجمالي الاستثمارات المقدرة بالمدينة.

**جدول (2) تقدير رأس المال المستثمر بمدينة العاشر من رمضان**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| النشاط | القيمة بالمليون جنيه | النسبة |
| المناطق السكنية | 287.05 | 1.7 |
| مناطق الاستصلاح الزراعي | 187.54 | 1.1 |
| المناطق الترفيهية والثقافية والترفيهية | 314.92 | 1.9 |
| الأنشطة السياحية | 180 | 1.1 |
| الأنشطة الصحية | 375 | 2.2 |
| أنشطة التعليم والبحث العلمي | 130 | 0.3 |
| الأنشطة الصناعية | 15488 | 91.3 |
| الإجمالي | 16963 | 100 |

المصدر: تحديث المخطط العام لمدينة العاشر من رمضان، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتخطيط العمراني، 2002م.

واقترح المخطط المحدث للعاشر برنامجاً زمنياً لتنفيذ خطة تطوير وتحديث المنطقة الصناعية كالتالي:

أ- الفترة من ( 2002م – 2005م ) :وهي فترة الإعداد واختيار المواقع الجديدة وبدء تخطيطها وتنفيذ البنية الأساسية ومدها بالمرافق والخدمات من شبكات طرق وكهرباء ومياه وصرف صحي وغيرها.

ب-الفترة من ( 2005م – 2010 م) : البدء في تسويق القطع الصناعية الجديدة, والعمل على إقناع أصحاب المنشآت التي أقيمت في غير الأماكن التي خصصت لها وأدت إلى التلوث بدرجات متفاوتة في المناطق المحيطة بها للانتقال إلى المنطقة الجديدة مع تقدير الدعم اللازم لهم.

ج- الفترة من ( 2010م – 2017م ) : وهي الفترة التي يتوقع تنفيذ الجزء الأكبر من مراحل التحديث حتى يتم الاستخدام الأمثل لكافة المساحات الصناعية, وتعظيم دور التنمية الصناعية في تنمية المدينة ومساهمته نحو الاكتفاء الذاتي على المستويين المحلي والاقليمي (25)

الفصل الخامس: نتائج وتوصيات

يخلص الباحث في هذا الفصل إلى عدة نتائج وتوصيات حول الاستثمار العقاري و التوسع العمراني بالمدن كما يلي:

* 1. **نتائج :** توصل الباحث إلى عدة نتائج هى :

1. هناك علاقة وثيقة بين الاستثمار العقاري والتوسع العمراني حيث ان الاستثمار العقاري أحد الأدوات الفعالة للتوسع العمراني، وإذا ما أحسن توجيه وضبط الاستثمار العقاري من خلال القوانين والتشريعات وأجهزة الرقابة المختلفة فإنه سيؤدي الى تحقيق الأهداف أو الدوافع سالفة الذكر الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والبيئية للتوسع العمراني .

(ب) التوسع العمراني هو جزء من شكل عمراني بجانب مجتمع موجود عندما تحدث عملية الاستمرارية يرتكز على تركيبات هندسية مستمرة أو

متقطعة وتكون مخططة إذا كانت مرتبطة بنسيج عمراني موجود، كما يعرف التوسع العمراني على أنه الزيادة المستمرة في أعداد السكان سواء كان ذلك في سكن منتظم أو غير منتظم، وهذا ما قد يؤدي إلى الزحف على الاراضي الزراعية ومن ثم حدوث خلل في التوازن البيئي والاقتصادي.

(ج) يشمل التوسع العمراني الذكي مجموعة من الإجراءات التي تستهدف تشجيع التنمية، في الوقت نفسه الذي يتيح بدائل لأساليب

النقل، ويحافظ على المساحات المفتوحة، وينعش المناطق الأقدم التي تحافظ على المساحات المفتوحة ويعيد تطوير المناطق الحضرية.

(د) من أهم دوافع التوسع العمراني الدوافع الاقتصادية مثل إعادة التوزيع العالمي للنشاط الاقتصادي وايجاد قاعدة اقتصادية أو نشاط اقتصادي

أساسي تقوم عليه المدينة وامتدادتها العمرانية وإقامة قاعدة اقتصادية سليمة تعتمد على تنوع المنتجات.

(ه) مفهوم الحجم الأمثل للتوسع العمراني الجديدة مفهوم نسبي يختلف باختلاف نوعية السكان وحجم الموارد المتاحة.

(و) المدن الجديدة في مصر نموذج واضح للاستثمار العقاري والتوسع العمراني، فقد تم ضح استثمارات عقارية أو عمرانية ضخمة، وجاءت هذه المدن الجديدة نتاجاً لعدة عوامل سياسية جوهرية مثل الحروب التي خاضتها مصر, وكذلك تحول المناخ السياسي من الاشتراكية إلى الرأسمالية, ، وأهمية الخروج من الوادي الضيق وتحديث الخريطة الإسكانية والسكانية.

(ى) تنقسم المدن الجديدة بمصر الى مدن ذات اكتفاء اقتصادي ذاتي مثل مدن العاشر من رمضان و السادات وبرج العرب وبدر، ومدن

دون اكتفاء اقتصادي ذاتي أو تابعة مثل العبور – الشروق – 6 اكتوبر – الشيخ زايد – بني سويف الجديدة – المنيا الجديدة.

* 1. **توصيات :** يقدم الباحث عدة توصيات لتحقيق التوسع العمراني الأمثل والاستثمار العقاري الفعال الذي يحقق الأهداف والدوافع التخطيطية المختلفة للتوسع العمراني مثل:

1. اهمية تشجيع وتوجيه الاستثمار العقاري من خلال القوانين والتشريعات وأجهزة الرقابة المختلفة بما يحقق أهداف التوسع العمراني.
2. أهمية ان يكون التوسع العمراني مخططاً مدروساً أو ذكيا وليس عشوائياً وتوفير الموارد المالية اللازمة لذلك.

(ج) ألا يكون التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية أو المحميات أو مناطق الآثار أو الأراضي ذات الطبيعة الخاصة.

(د) تحديث المخططات العمرانية بصفة دورية كل خمس سنوات لاستيعاب المتغيرات الجديدة خاصة الاقتصادية والاجتماعية ومعرفة مدى الاحتياج الى توسع عمراني جديد واستثمارات عقارية جديدة.

(ه) توفير فرص العمل في مناطق الامتداد او التوسع العمراني من اجل إقامة مجتمع جديد ناجح ومستقر.

(و) التدخل السريع في التوسع العشوائي من خلال احتوائه والحد من توسعه و تخطيطه وتوفير المقومات السليمة لهذا التوسع ليكون

امتدادا أو توسعاً عمرانيا ذكيا

**الهوامش**

(1) حسين جمعة، التسويق العقاري الحديث، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنميةالمعمارية،2006م. ص 132.

(2) محمد محسن عوض مقلد، الاستثمار العقاري والأزمة المالية العالمية والاقتراحات بمنع حدوثها،بحث تمهيدي دكتوارة، كلية التجارة، جامعة قناة السويس، 2010م.

(3) حسين خليل محمود شحادة. أثر تطبيق المعيار المحاسبي الدولي 40: "الاستثمارات العقارية" على الشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، رسالة ماجستير، كلية الإدارة والاقتصاد،الأكاديمية العربية في الدنمارك ، 2012م.

(4) قانون البناء المصري رقم 119 لسنة 2008، اللائحة التنفيذيه،المسوده النهائية اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 ص 1.

(5) المرجع السابق مباشرة ، ص 4.

(6) ظافر ابراهيم طه، التوسع العمراني واثره على استعمالات الاراضي الزراعية في ناحية يثرب،مجلة الفتح ، جامعة بغداد ،العدد 22، 2005م. ص 59.

(7)غادة يوسف عبد الرازق وهدان، اتجاهات التوسع العمراني واثره على الأراضي الزراعية في محافظة طوباس، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، إبريل 2013م، ص 38.

(8) المرجع السابق مباشرة، ص 124.

(9) أمجد محمد علي القره داغي\* , شازاد جمال جلال\* ، أثر المحددات التخطيطية في تقليل الطاقة الأستيعابية لتوسعات المدن، الحالة الدراسية: مدينة السليمانية) مجلة الهندسة والتكنولوجيا، المجلد 28 ، العدد 19، 2010م، ص 2.

(10) دونالد تشين، حول التوسع العمراني الذكي، ترجمة محمد عبد الرحمن، مجلة العلوم، مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ابريل 2001م، ص 10.

(11) محمد محمود عبد الله يوسف، أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان.. دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة لقاهرة، 2008م، ص45.

(12) صلاح الدين نامق ، اقتصاديات السكان في ظل التضخم السكاني ، دار المعارف ، 1980 ، ص 180 .

(13) محمد محمود عبد الله يوسف، أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان.. مرجع سبق ذكره، ص72.

(14) المرجع السابق مباشرة، ص 68.

(15) المرجع السابق مباشرة، ص 69.

(16) سيد عباس على ، استراتيجيات وآليات تنمية المدن الجديدة بمصر،مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع المجلة الهندسية لجامعة الأزهر ، العدد 8، القاهرة، ابريل 2007م، ص 246..

(17)أحمد سليمان،المدن الجديدة في مصر، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، موقع جامعة فاروس بالإسكندرية [www.pua.edu.eg](http://www.pua.edu.eg)، 30يناير 2014م.

(18) فهيمة الشاهد،المخططات الاستراتيجيةللمدن المصرية: نموذج لأحد المخططات الاستراتيجية- مدينة رشيد،وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني بجمهورية مصر العربية، بيروت، 2010م. ص 2.

(19) أحمد محمد عبد العال، المدن الجديدة والتنمية الاقليمية في مصر، جامعة المنيا، 2005م، ص 25.

(20) Tarek Abou-Zekry Urban System, New Cities, and Metropolisation in Egypt(1994- 2007)- The Annual Symposium On Urban Issues of Egypt: Learned Lessons for Better Future Faculty of Regional and Urban Planning ; Cairo University، April 2007,p8.

(21) محمد محمود عبدالله يوسف، أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان... مرجع سبق ذكره، ص 62.

(22) المرجع السابق مباشرة، ص 75.

(23) المدن الجديدة , علامات مضيئة على خريطة مصر, ديسمبر 1989م.

(24) سماء محمد سليمان وآخرون ، الرؤية المستقبلية لعاصمة مصر 2050 ( ملخص تنفيذي)، مركز الدراسات المستقبلية، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، مجلس الوزراء، ديسمبر 2007م، ص 2.

(25)محمد محمود عبدالله يوسف، أدبيات الاستثمار في المدن: نموذج مدينة العاشر من رمضان بجمهورية مصر العربية،مؤتمر : تخطيط وإدارة النمو العمراني وضغوط الاستثمار في المدن العربية الكبرى، المعهد العربي لإنماء المدن وكلية التخطيط العمراني والإقليمي، جامعة القاهرة،مايو 3013م،ص 13.

**المراجع:**

**أولاً: مراجع باللغة العربية**

1. أحمد سليمان،**المدن الجديدة في مصر**، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، موقع جامعة فاروس بالإسكندرية [www.pua.edu.eg](http://www.pua.edu.eg)، 30يناير 2014م.

1. أحمد محمد عبد العال، **المدن الجديدة والتنمية الاقليمية في مصر**، جامعة المنيا، 2005م.
2. **المدن الجديدة , علامات مضيئة على خريطة مصر**, ديسمبر 1989م.
3. أمجد محمد علي القره داغي وآخرون **، أثر المحددات التخطيطية في تقليل الطاقة الأستيعابية لتوسعات المدن، الحالة الدراسية: مدينة السليمانية)،** مجلة الهندسة والتكنولوجيا، المجلد 28 ، العدد 19، 2010م.
4. حسين جمعة، **التسويق العقاري الحديث**، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنميةالمعمارية،2006م. ص 132
5. حسين خليل محمود شحادة. **أثر تطبيق المعيار المحاسبي الدولي 40: "الاستثمارات العقارية" على الشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية**، رسالة ماجستير، كلية الإدارة والاقتصاد،الأكاديمية العربية في الدنمارك ، 2012م.
6. دونالد تشين، **حول التوسع العمراني الذكي**، ترجمة محمد عبد الرحمن، مجلة العلوم، مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، إبريل 2001م.
7. سماء محمد سليمان وآخرون ، **الرؤية المستقبلية لعاصمة مصر 2050 ( ملخص تنفيذي**)، مركز الدراسات المستقبلية، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، مجلس الوزراء، ديسمبر 2007م.

(9) سيد عباس على **، استراتيجيات وآليات تنمية المدن الجديدة بمصر**،مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع المجلة الهندسية لجامعة الأزهر ، العدد 8، القاهرة، ابريل 2007م، ص 246.

(10) صلاح الدين نامق **، اقتصاديات السكان في ظل التضخم السكاني** ، دار المعارف، 1980 م.

(11) ظافر ابراهيم طه**، التوسع العمراني واثره على استعمالات الأراضي الزراعية في ناحية يثرب**،مجلة الفتح، جامعة بغداد،العدد 22، 2005م.

(12)غادة يوسف عبد الرازق وهدان، **اتجاهات التوسع العمراني واثره على الاراضي الزراعية في محافظة طوباس**، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، ابريل2013م، ص 38.

(13) فهيمة الشاهد،**المخططات الاستراتيجيةللمدن المصرية: نموذج لأحد المخططات الاستراتيجية- مدينة رشيد**،وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني بجمهورية مصر العربية، بيروت، 2010م.

(14) **قانون البناء المصري رقم 119 لسنة 2008**، اللائحة التنفيذيه،المسوده النهائية اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008 م.

(15) محمد محسن عوض مقلد، **الاستثمار العقاري والأزمة المالية العالمية والاقتراحات بمنع حدوثها**،بحث تمهيدي دكتوارة، كلية التجارة، جامعة قناة السويس، 2010م.

(16) محمد محمود عبد الله يوسف، **أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان.. دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات**، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة لقاهرة، 2008م.

(17) محمد محمود عبدالله يوسف**، أدبيات الاستثمار في المدن: نموذج مدينة العاشر من رمضان بجمهورية مصر العربية**،مؤتمر : تخطيط وإدارة النمو العمراني وضغوط الاستثمار في المدن العربية الكبرى، المعهد العربي لإنماء المدن وكلية التخطيط العمراني والإقليمي، جامعة القاهرة،مايو 3013م

**ثانياً: مراجع باللغة الانجليزية**

1. Tarek Abou-Zekry**, New Cities, and Metropolisation in Egypt(1994- 2007**)- The Annual Symposium On Urban Issues of Egypt: Learned Lessons for Better Future Faculty of Regional and Urban Planning ; Cairo University، April 2007.