

## واقع فقدان التوازن بتن النمو السكاني والتوسع العمراني بالمدن المصرية الجديدة (حالة دراسة: مدن إقليم شمال الصعيد)

م. رشا عبد العظيم احمد \* د. أسامة حلمي محمد\*\*

أ. د. عصام الدين محمد علي\*\*\* أ. د. كامل عبد الناصر احمد\*\*\*

مدرس مساعد بالمعهد العالي للهندسة والتكنولوجيا بالمنيا \*

مدرس التخطيط العمراني، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة المنيا \*\*

أستاذ التخطيط العمراني، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط\*\*\*

أستاذ التخطيط العمراني والإسكان المتفرغ، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط\*\*\*

### الملخص

على الرغم من انتشار سياسة إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وانتهاجها من قبل الحكومة المصرية لحل مشكلات العمران المتمثلة في التوزيع الجغرافي غير المتوازن للسكان بالإضافة إلى النمو السكاني السريع، ليكون هدفها إعادة توزيع السكان وامتصاص الزيادة السكانية. إلا أن المدن المصرية الجديدة لم تحقق المرجو منها وكان الواقع وجود فجوة بين التعداد السكاني المستهدف والتعداد السكاني الفعلي وذلك وفقاً لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

بل وتعزز هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الاستمرار في استثمار مليارات الجنيهات في المدن الجديدة القائمة عن طريق التوسع العمراني لهذه المدن، لذا يهدف البحث إلى توضيح الخلل بين النمو السكاني والتوسع العمراني للمدن المصرية الجديدة للحد من هدر الاستثمارات. كما تبين عند دراسة المدن حالة الدراسة انه من أهم أسباب فقد التوازن هو عدم جذب المدن الجديدة للسكان، لذا اهتمت النتائج والتوصيات بوضع سياسات لجذب السكان وأيضا سياسات للحفاظ على التوازن بين العنصرين في المدن المصرية الجديدة من خلال تحليل بعض التجارب الناجحة في هذا المجال.

الكلمات الدالة: النمو السكاني، التوسع العمراني، المدن الجديدة، إقليم شمال الصعيد.

### مشكلة البحث:

▪ على الرغم من عدم تحقيق المدن المصرية الجديدة الهدف الرئيسي لإقامتها تصدر العديد من قرارات التوسع العمراني لها بشكل يتنافى مع الفكر النظري وهو وجود السكان أولاً، وتتفاقم المشكلة عند وجود توسع عمراني بزيادة ٣٢.٥% مقابل نمو سكاني لم يتخطى ٣.٨% من تعداد السكان المستهدف وذلك في مدينة المنيا الجديدة.

### هدف البحث:

▪ يهدف البحث إلى تحليل التطور العمراني والنمو السكاني لبعض المدن المصرية الجديدة والمتمثلة في (المنيا وبنى سويف والفيوم) الجديدة لتوضيح مدى الخلل بينهما، وأيضا اقتراح بعض السياسات التي تساعد على جذب السكان المدن الجديدة وتحديد مدى الاحتياج للتوسع العمراني للمدينة الجديدة في الوقت المناسب من عدمه، وبالتالي تحقيق التوازن المنشود.

## منهجية البحث

اتبع البحث المنهج الوصفي: في عرض الموقف الحالي للمدن المصرية الجديدة ومنطقة الدراسة، ثم اتبع منهج استقرائي استنباطي: لربط تطور للكتلة العمرانية ومقارنتها بنسبة الزيادة للنمو السكاني للمدن الجديدة بإقليم شمال الصعيد، ومقارنة قطاعات التنمية ( الإسكان - الخدمات - البنية الأساسية) في كل مدينة بنظائرها بمدينة السادس من أكتوبر لتوضيح مدى توافرها بصورة كافية من عدمه، ثم منهج تحليلي مقارنة: لتحليل بعض التجارب العالمية والإقليمية الناجحة لمقارنة توسعاتها العمرانية بالنمو السكاني بها لاستخلاص مجموعة من النتائج والتوصيات التي تساعد على زيادة النمو السكاني بالمدن الجديدة وتوضيح متى تكون الضرورة ملحة للتوسع العمراني بها.

### أولاً : الموقف الحالي للمدن المصرية الجديدة

تبنت الدولة سياسة إنشاء المدن الجديدة نتيجة للنمو المتسارع للسكان في مصر وكان من أهم أهداف إنشائها: تخفيف حدة الكثافة السكانية العالية التي تعاني منها المدن القائمة والخروج من الوادي الضيق، ولكن الواقع أوضح عدم قدرة المدن المصرية الجديدة على تحقيق الهدف من إقامتها، بل وجود فجوة كبيرة بين تعداد السكان الفعلي والمستهدف كالاتي:

جدول رقم (١) الفجوة بين عدد السكان الفعلي والمستهدف للمجمعات العمرانية الجديدة حتى عام ٢٠٢٠

المدينة الجديدة	عدد السكان المستهدف في سنة (٢٠١٧) بالألف نسمة	عدد السكان المستهدف في سنة (٢٠٣٢) بالألف نسمة	عدد السكان الفعلي عام ٢٠١٧	نسبة التحقيق %
٦ أكتوبر	٢٠٠٠	٥٥٠٠	١,٣٥٠,٠٠٠	٦٧.٥%
الشيخ زايد	٤٣٠	٦٧٥	٢٣٣,٠٠٠	٣٤.٥%
١٥ مايو	٢٥٠	٥٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٤٠.٠%
الشروق	٥٠٠	٥٠٠	١٧٠,٠٠٠	٣٤.٠%
العبور	٨٠٠	٦٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٥٠.٠%
بدر	٤٣٠	٤٥٠	٨٥,٠٠٠	١٠.١%
القاهرة الجديدة	١٢٠٣	٦٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٢٠.٠%
شرق العوينات				
تقع على مسافة ٣٦٥ كم جنوب القاهرة مركز الداخلة وتبلغ مساحة المدينة ١٠٧٣ فدان، ويبلغ عدد السكان المستهدف ٤٥.٠٠٠ نسمة، ولا يوجد أي معلومة عن العمل بها.				
برج العرب	٥١٠	٥٧٠	١٥٠,٠٠٠	٢٦.٣%
النويرية	٨٠,٠٠٠	١٤٤	٢٢,٠٠٠	٢٧.٥%
العلمين الجديدة				
صدر قرار رئاسي رقم ١٠٩ لسنة ٢٠١٦ باعتبار مساحة ٦٨٧٣.٨٢ فدان من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة لإقامة مدينة العلمين وجرى العمل بها.				
القرى السياحية				
مجموعة من القرى تستخدم فالنشاط السياحي				

<sup>1</sup> سعد محمود سعد، التوسع العمراني في المدن المصرية الجديدة، ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠١٤، ص ٤٦.

<sup>2</sup> من بيانات وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

العاشر من رمضان	٥٠٠	٢٠٣٠	٤٣٠,٠٠٠	%١٨.٧
فناه السويس (٢)	٦٠	٨٠	٤٠,٠٠٠	%٥٠,٠
الصالحية الجديدة	٦٠	٨٠	٤٠,٠٠٠	%٥٠,٠
شرق بورسعيد - المليونية	تم الإنشاء بالقرار الجمهوري رقم ٢٢٢ لسنة ٢٠١٠ وجارى تخطيط المدينة.			
شمال خليج السويس	تم الإنشاء بالقرار الجمهوري رقم ٤٥٨ لسنة ١٩٩٣ باعتبار منطقة شمال خليج السويس من مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة.			
السدات	٥٠٠	١٠٠٠	١٥٥,٠٠٠	%١٥.٥
دمياط الجديدة	٢٧٠	٣٥٠	١٣٥,٠٠٠	%٢٧.٠
شمال الصعيد (٣)	١٩٠	٢٦٨	٦٢,٠٠٠	%٢٣.١
بني سويف الجديدة	١٩٠	٢٦٨	٦٢,٠٠٠	%٢٣.١
الفيوم الجديدة	١٠٠	١٤٠	-	-
المنيا الجديدة	١٥٧	٦٤٨ سنة (٢٠٥٠)	٤٠,٠٠٠	%٢٥.٥
أسيوط (١)	٢٠٠	٧٥٠	٢٥,٠٠٠	%٣.٣٢
سوهاج الجديدة	٢٢٠	٤٢٠ سنة (٢٠٥٠)	-	-
أخميم الجديدة	هي إحدى المدن الجديدة التي أنشأت طبقا للقرار الجمهوري رقم ١٩٥ لسنة ٢٠٠٠ والمعدل بقرار السيد رئيس الوزراء رقم ١٦٢٣ لسنة ٢٠١٥ ويتم تخطيطها لامتناس الفائض السكاني وخلق فرص عمل والحد من البطالة لمدينة أخميم وسوهاج.			
فنا الجديدة	١١٢	١٣٠	-	-
طيبة الجديدة	٣٥	١٩٥	١٥,٠٠٠	%٧.٧
أسوان الجديدة	٧٠	٧٥	-	-
الأقصر الجديدة	١٠٠	٢٠٠	-	-
توشكي الجديدة	٧٠	٨٠	-	-
جنوب الصعيد (٥)	سيتم عمل المخطط الاستراتيجي لمساحة ٣٥٠٠ فدان تم عمل المخطط الاستراتيجي العاجل لمساحة ١٠٥ فدان وجارى العمل بها.			

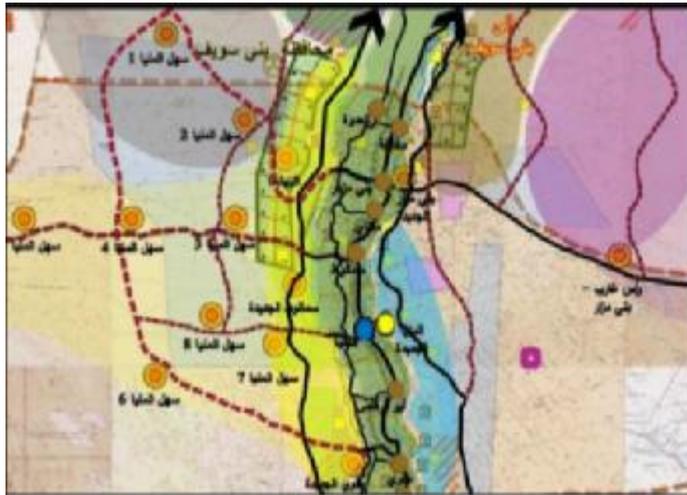
## ٢ - منطقة الدراسة

سيتم أولا التعرف على الإقليم، ثم سيتم دراسة مشكلات العمران والإسكان للمدن الجديدة الثلاث بالإقليم كالاتى:

٢- ١ - التعريف بإقليم شمال الصعيد:



شكل رقم (١): خريطة لاقليم شمال الصعيد



● موقع المدينة القائمة  
● موقع المدينة الجديدة  
شكل رقم (٢) موقع المنيا الجديدة بالنسبة للمدينة القائمة

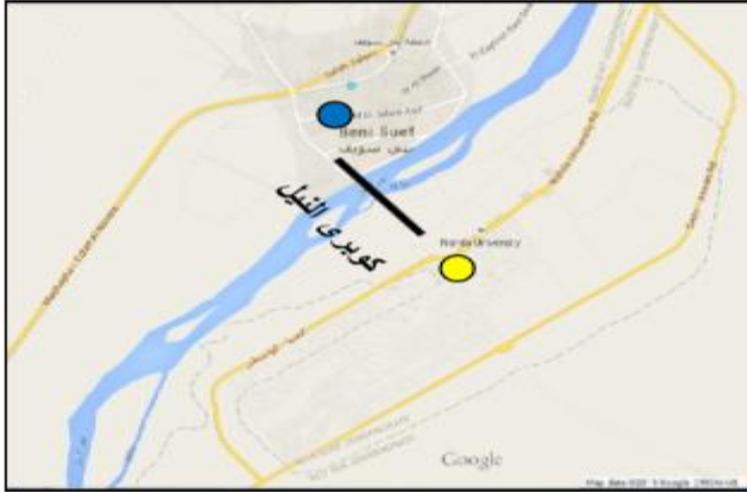
المصدر: الإستراتيجية لاقليم شمال الصعيد ومحافظاته، ٢٠١٣، ص ٤.

يضم محافظة بني سويف ومحافظتي الفيوم والمنيا بمساحة إجمالية ١٦.٦١ مليون فدان، ويقطن به ما يقارب ١٠ مليون نسمة. ٣ يتكون الهيكل الإداري للإقليم من ثلاث محافظات هي : (الفيوم، بني سويف، المنيا) ، بإجمالي عدد ٢٢ مركزاً تضم ٢٥ مدينة ( ٢٢ مدينة قائمة بالإضافة إلى ثلاث مدن جدد) و ٧٤٠ قرية تابعة) .

٢-٢ - مدينة المنيا الجديدة:

تم إنشائها بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٢٨٧ لسنة ١٩٨٦. وتم تعديل كردون المدينة بالقرار الجمهوري رقم ٣٩٢ لسنة ٢٠٠٤ بمساحة ٢٤٦٣٩ فدان لتفادي التداخلات مع المدينة من الحد الغربي، وتقع المدينة شرق النيل أمام مدينة المنيا الحالية فوق هضبة ارتفاعها ١٣٥ م.

<sup>3</sup> الهيئة العامة للتخطيط العمراني، استراتيجية التنمية لمحافظات الجمهورية (المنيا- بني سويف- الفيوم)، ٢٠١٣، ص ٤٧.  
<sup>4</sup> وزارة الإسكان، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، المدن الجديدة في مصر - ثلاثون عاماً من التنمية ١٩٧٩-٢٠٠٧، ص ٥٨.  
<sup>5</sup> الموقع الرسمي لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

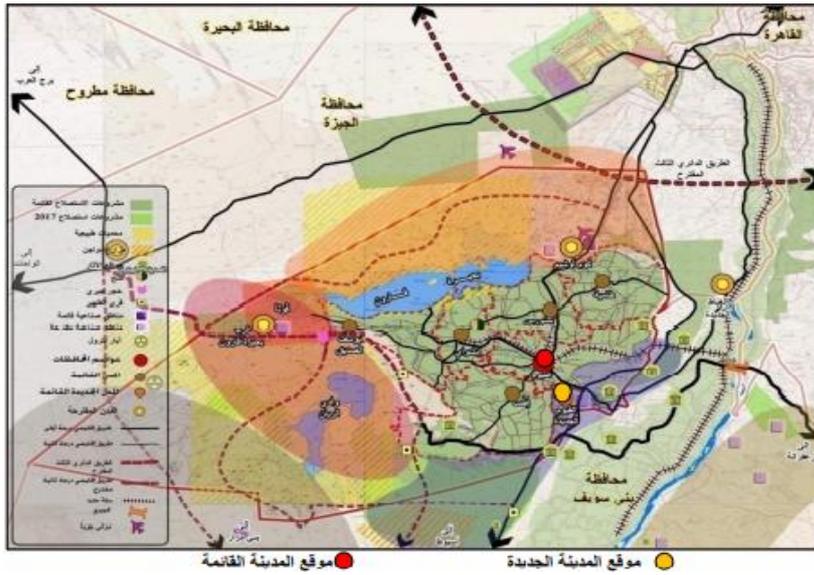


● موقع المدينة القائمة ● موقع المدينة الجديدة  
شكل رقم (٣) بني سويف الجديدة بالنسبة للمدينة الام موقع نت: Google maps

٣-٢ - مدينة بني سويف الجديدة:

من مدن الجيل الثاني وتم إنشائها طبقا لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٤٣ لسنة ١٩٨٦ والمعدل بالقرار الجمهوري رقم (١٦١) لسنة ٢٠١٦ بمساحة ٢٥ ألف فدان وكتلة العمرانية الحالية بمساحة ١٢٩٦٥.٥ فدان. تقع المدينة شرق النيل وتبعد عن المنيا ١٢٣ كم، كما يربطها بالمدينة الأم كويري على النيل.<sup>٦</sup>

٤-٢ - مدينة الفيوم الجديدة:<sup>٧</sup>  
من مدن الجيل الثالث وتم إنشائها طبقا للقرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ٢٠٠٠ وتم التعديل بالقرار الجمهوري رقم ٤٦٣ لسنة ٢٠١٧، تقع على طريق ( القاهرة - أسيوط ) الغربي على بعد ١٠٠ كم جنوب القاهرة وتبعد عن مدينة الفيوم الأم بمسافة ١٥ كم وعن مدينة بني سويف بمسافة ٤٠ كم.<sup>٨</sup>



شكل رقم (٤) الفيوم الجديدة بالنسبة للمدينة الأم

### ثالثا: مشاكل العمران والسكان بالمدن الجديدة محل الدراسة

وفيه سيتم توضيح مراحل تطور الكتلة العمرانية والزيادة في أعداد السكان في المدن الثلاث الجديدة محل الدراسة<sup>٩</sup>:

<sup>٦</sup> وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة، المدن الجديدة علامات مضيئة على خريطة مصر، ١٩٨٩، ص ١٤٤

<sup>٧</sup> موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة [http://www.newcities.gov.eg/know\\_cities/Fayoum/default.aspx](http://www.newcities.gov.eg/know_cities/Fayoum/default.aspx)

<sup>٨</sup> وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية، تخطيط مدينة الفيوم الجديدة، جهاز تنمية الفيوم الجديدة.

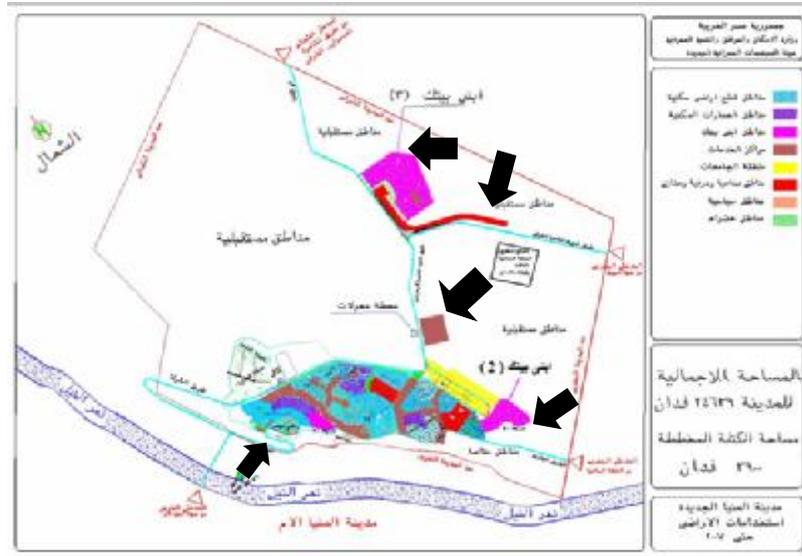


شكل رقم (٥) المخطط العام للمدينة المرحلة الأولى حتى عام ١٩٩٥  
المصدر: جهاز مدينة المنيا الجديدة - عرض ٢٠١٦

### ١-٣ العمران والسكان للمنيا الجديدة:

نفذت المرحلة الأولى بأربعة أحياء وجزء من مركز المدينة ومنطقة صناعات خفيفة وحي سياحي متميز على النيل وقد بمساحة ٣٢٠٠ فدان وعدد سكان فعلي ٦٨ نسمة حتى عام ١٩٩٦.

والمرحلة الثانية حتى عام ٢٠٠٧ بإضافة ثلاث مناطق سكنية ل أبني بيتك ومنطقة صناعية وحرفية تأخذ شكل شريطي ومنطقة مراكز خدمات، ومناطق خضراء، بمساحة ٣٩٠٠ فدان وعدد السكان الفعلي ٤٥٦٧ نسمة.



شكل رقم (٦) المخطط العام للمدينة المرحلة الثانية حتى عام ٢٠٠٧

المصدر: جهاز مدينة المنيا الجديدة - عرض ٢٠١٦

وبعدها جاءت المرحلة الثالثة من ٢٠٠٧ حتى ٢٠٠٩، بإضافة أحياء سكنية في منطقة الامتداد بمساحة ٤٧٤٠ فدان.

<sup>9</sup> هالة وديع فوزي، المدن الجديدة والنمو العمراني المتأخم لها، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، كلية التخطيط العمراني، ٢٠١٠، ص ١٢٩.

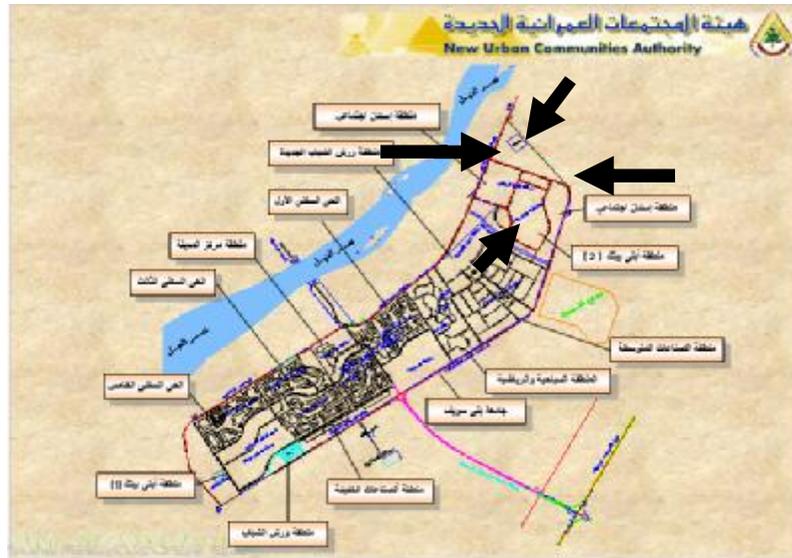




### ٢-٣- العمران والسكان لبنى سويف الجديدة

نفذ ثلاث أحياء وجزء من المركز ومنطقة الصناعات الخفيفة والمنطقة الترفيهية في المرحلة الأولى<sup>١٢</sup> حتى عام ٢٠٠٠ بمساحة ٣٧٠٧ فدان وعدد سكان فعلي ٢٠٣، ٦٥٤٣ نسمة في ١٩٩٦، ٢٠٠٠ على التوالي، ثم تطور المخطط للمرحلة الثانية لتشمل الكتلة السكنية الحالية خمس أحياء سكنية بجانب منطقة إسكان قومي وابني بيتك والمنطقة السياحية بالإضافة إلى المنطقة الصناعية والتي توجد في الجزء الشمالي من المدينة<sup>١٣</sup>

كل رقم (٩) استعمالات الاراضى بمدينته بنى سويف الجديدة ٢٠٠٠<sup>١٤</sup>



شكل رقم (١٠) المخطط العام للمدينة المرحلة الثانية حتى عام ٢٠١٨

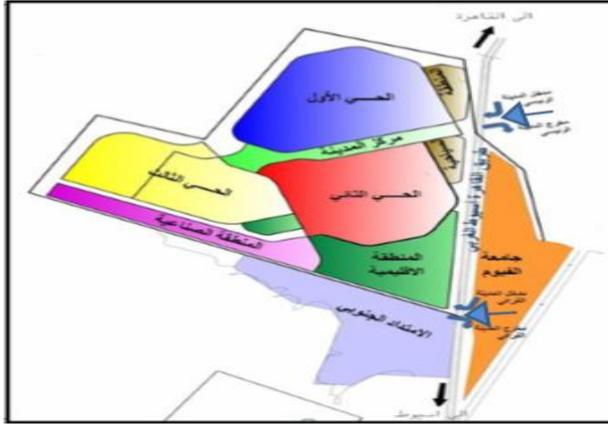
المصدر: جهاز مدينة بنى سويف الجديدة - عرض ٢٠١٨

12 هالة وديع فوزي، المدن الجديدة والنمو العمراني المتأخم لها، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة، كلية التخطيط العمراني، ٢٠٠٢، ص ١٢٢.

13 المرجع السابق، ص ١٣٣.

14 علياء السعيد كامل الملاح، الملامح الوظيفية للاتشطة التجارية -مدينتي المنيا الجديدة وبنى سويف الجديدة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠١٢.

## ٣-٣- العمران والسكان ل الفيوم الجديدة:



شكل رقم (١١) استعمالات الاراضى ومداخل مدينة الفيوم الجديدة

عند إنشاء المدينة بلغت المساحة الإجمالية للمدينة ١٣٥٠٠ فدان وكتلة عمرانية ١٦٧٠ فدان، تم تعديل الكردون عام ٢٠١٧ لتبلغ مساحة المدينة ١٢٨٥١.٨٧ فدان منها ١٨٥٥.٣٤ كتلة عمرانية حتى وقتنا الحالي، مقسمة إلى ثلاث أحياء سكنية، ومنطقتين صناعيتين، ومركز للمدينة، ومناطق الامتداد.

من خلال ما سبق يمكن الخروج بالدراسة التحليلية الآتية والجدول التي توضح مراحل تطور الكتلة العمرانية وعلاقتها بالنمو السكاني كالاتي:

أ. جدول رقم (٢): عدد السكان الفعلي والمستهدف ونسبة التحقيق والتوسع العمراني بمدينة المنيا الجديدة.

السنة	عدد السكان المستهدف	عدد السكان الفعلي	نسبة التحقيق	مساحة الكتلة العمرانية بالفدان	نسبة الزيادة في الكتلة العمرانية
١٩٩٦	-	٦٨ نسمة	-	٣٢٠٠	-
٢٠٠٦	١٢٠٠٠٠ نسمة	٤٥٦٧ نسمة	٣.٨%	٣٩٠٠، وبلغت ٤٧٤٠ عام ٢٠٠٩	بنسبة زيادة ٢١.٩% و ٤٨% على التوالي
٢٠٢٠	١٥٧٠٠٠ نسمة	٢٩٧٨٤ نسمة	١٨.٤%	٦٥٠٩	بنسبة زيادة ٣٧.٣%

الجدول من إعداد الباحثة استنادا إلى بيانات الجهاز المركزي للتعينة، جهاز المنيا الجديدة.

ب. جدول رقم (٣): عدد السكان الفعلي والمستهدف ونسبة التحقيق والتوسع العمراني بمدينة بني سويف الجديدة.

السنة	عدد السكان المستهدف	عدد السكان الفعلي	نسبة التحقيق	مساحة الكتلة العمرانية بالفدان	نسبة الزيادة في الكتلة العمرانية
١٩٩٦	-	٢٠٣ نسمة	-	٣٧٠٧	-
٢٠٠٦	١٢٠٠٠٠٠ نسمة	١٧.٦٣٨ نسمة	١٤.٧%	٥٥٠٠	بنسبة زيادة ٣٢.٦%
٢٠٢٠	١٩٠.٠٠٠٠ نسمة المستهدف ٢٠١٧	٦٧.٥٠٠ نسمة	٣٥.٥%	١٢.٩٦٥	بنسبة زيادة ٤٢.٣%

الجدول من إعداد الباحثة استنادا إلى بيانات الجهاز المركزي للتعينة، جهاز بني سويف الجديدة.

أ. جدول رقم (٤): عدد السكان الفعلي والمستهدف ونسبة التحقيق والتوسع العمراني

السنة	عدد السكان المستهدف	عدد السكان الفعلي	نسبة التحقيق	مساحة الكتلة العمرانية بالفدان
٢٠٠٠	-	٠ نسمة	%٠	١٦٧٠
٢٠١٠	-	٠ نسمة	%0	١٦٧٠
٢٠٢٠	١٠٠.٠٠٠ نسمة المستهدف ٢٠١٧	٣٥٠٠ نسمة	%٣.٧	١٨٥٥ بنسبة زيادة ١٠%

الجدول إعداد الباحثة استناداً إلى: موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، الفيوم الجديدة

بدأ العمل بها فعلياً سنة ٢٠٠٩<sup>١٥</sup> لذلك يمكن القول أن التنمية قد تأخرت بالفيوم الجديدة وبالتالي لم يحدث تغير في الكتلة العمرانية منذ عام ٢٠٠٩، وقد قابل ذلك عدم وجود سكان بالمدينة حتى عام ٢٠٠٩، وفي وقتنا الحالي لا يتعدى ٣٥٠٠ نسمة (٧٠٠ أسرة).

من الجداول تتلخص مشكلة كبيرة؛ وهي وجود توسع عمراني غير مدروس للرقعة العمرانية للمدينة، في حين وجود نمو سكاني لم يحقق عدد السكان المستهدف في أي سنة من سنوات الهدف؛ أي أن النمو السكاني المحدود للمدينة لا يضاهاى التوسع العمراني الكبير للمدينة.

#### رابعاً: قطاع التنمية

لا خلاف أن توفير الخدمات والبنية الأساسية والسكن بصورة كافية من العوامل التي تعمل على جذب السكان، لذلك سيتم دراستهم في المدن الجديدة محل الدراسة وتوضيح مدى توافرها بصورة كافية من عدمه؛ بمقارنتها بنظائرها في مدينة جديدة لها تأثير قوى في جذب السكان لتوافر الخدمات والبنية الأساسية والسكن بها، وستكون المدينة السادس من أكتوبر.

ولكن لماذا مدينة السادس من أكتوبر؟

تشير الدراسات إلى أن أكثر المدن المصرية الجديدة جذبا للسكان هي مدينة ٦ أكتوبر، فبلغ عدد سكانها ٣٧٥ ألف نسمة خلال ٢٣ سنة، وحققت منذ نشأتها عام ١٩٧٩ حتى الآن عدد سكان ١.٥ مليون نسمة اي بنسبة ٦٦.٩% من المستهدف. وبلغ معدل النمو السكاني السنوي لها ١.٠٢% خلال الفترة (١٩٨٦-١٩٩٦)، ثم زاد إلى حوالي ١.٧٧% في الفترة (١٩٩٦ - ٢٠٠٠) وهذه المعدلات اكبر من نظائرها في نفس الفترتين<sup>١٦</sup>. كما أنها تتبع أسلوب الإدارة الذي يدمج بين المركزية واللامركزية<sup>١٧</sup>.

#### مع ملاحظة

أن السادس من أكتوبر من مدن الجيل الأول وأنشأت بقرار عام ١٩٧٩ إلا انه الفارق بينها وبين المنيا الجديدة (١٩٨٧) وبنى سويف الجديدة (١٩٨٦) ثمان وسبع سنوات، ولكن الفارق في الخدمات والوحدات السكنية كبير جداً، ومن الواضح ان توافرهم جعلها جاذبة للسكان ثم توسعت عمرانيا بشكل صحيح بناءً على جذبها للسكان وتحقيق المستهدف. سيتم المقارنة بين قطاعات التنمية بالمدن الجديدة الثلاث محل الدراسة ونظائرها بمدينة السادس من أكتوبر لما سبق ذكره، وستكون المقارنة في الوقت الحالي وسنة أخرى لتوضيح الفارق بصورة اكبر، ثم إمكانية الخروج بدراسة تحليلية للموقف:

<sup>15</sup> موقع نت /مدينة-الفيوم-الجديدة/ <https://www.propertyfinder.eg/blog/>

<sup>16</sup> المركز الديموغرافي بالقاهرة، واقع المدن الجديدة المنشئة في مصر (ديموغرافيا واجتماعيا واقتصاديا)، رقم ١١، أكتوبر ٢٠٠٣ ص ٢٠.

<sup>17</sup> عصام الدين محمد على، تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة بصعيد مصر (المشكلات والإمكانيات المتاحة)، ورقة بحثية، مجلة جامعة الملك سعود، العمارة والتخطيط، ٢٠٠٦، ص ٦.

جدول رقم (٥) يوضح موقف الإسكان والخدمات المنفذة بمنطقة الدراسة مقارنة بالإسكان والخدمات بمدينة ٦ أكتوبر

اسم المدينة				الخدمات
القيوم الجديدة (٢٠٠٠)	بنى سويف الجديدة (١٩٨٦)	المنيا الجديدة (١٩٨٧)	٦ أكتوبر (١٩٧٩)	
-	٩	٥	٣٩	١٨٢٠٠١
٤	٢٢	٢١	٥٣	١٩٢٠٢٠
-	-	-	٢	٢٠٠١
-	٢	١	٨	٢٠٢٠
-	-	-	٢	٢٠٠١
١	٣	٣	٦	٢٠٢٠
-	٩	٢	٥	٢٠٠١
٢	١٣	١١	٢٦	٢٠٢٠
-	١	٢	١٨	٢٠٠١
٥	١١	١١	٥٩	٢٠٢٠
-	٦	٧	٣١	٢٠٠١
٥	٢٩	٢١	٦٠	٢٠٢٠
-	٤	٢	٢٤	٢٠٠١
٦	١٢	٨	٢٦	٢٠٢٠
-	-	-	١ مجمع صناعي	٢٠٠١
-	١٢٠	٥٩	٢٢٠٠ مصنع	٢٠٢٠
-	-	-	٣ مخابز	٢٠٠١
-	٣	٤	٢٦ مخبز	٢٠٢٠
-	١٢١١٢ وحدة	٤٧١٠ وحدة	١٣٩٤٥٣ وحدة	٢٠٠١
٦١٨١ وحدة	٣٢٥٦٠ وحدة	٣١٨٢٢ وحدة	٥٢٨٧٧٥ وحدة	٢٠٢٠

جدول رقم (٦) يوضح موقف البنية الأساسية المنفذة بمنطقة الدراسة مقارنة بالبنية الأساسية بمدينة ٦ أكتوبر

اسم المدينة				البنية الأساسية
القيوم الجديدة (٢٠٠٠)	بنى سويف الجديدة (١٩٨٦)	المنيا الجديدة (١٩٨٧)	٦ أكتوبر (١٩٧٩)	
-	١٨٨ كم	١٢٩ كم	١٠٠٠ كم	٢٠٢٠١
٨٠ كم	٢٧٧ كم	١٩٩.٢٥ كم	١١٤٧ كم	٢١٢٠٢٠
-	٤٨٩ كم	٢٥١ كم	١٤٧١ كم	٢٠١٠
٩.٥ كم	٥٦٧ كم	٥٦١ كم	١٨٨٥ كم	٢٠٢٠
-	٢٥٠ كم	١٥٥ كم	١٠١٣ كم	٢٠١٠
جارى التنفيذ	٢٧٥ كم	٢٤٦ كم	١٤٧٩ كم	٢٠٢٠
-	١٤٥٦ كم	١١٣٥ كم	٥٥٣٥ كم	٢٠١٠
جارى التنفيذ	٢٢٧٠ كم	١٥٦٨ كم	٩٨٢٠ كم	٢٠٢٠
-	٣٢٢ كم	١٩٤ كم	١٥٧٠ كم	٢٠١٠
٩١ كم	٣٣١ كم	٢٩٩ كم	١٨٣١ كم	٢٠٢٠

18 المركز الديموغرافي بالقاهرة، واقع المدن الجديدة المنشئة في مصر (ديموغرافيا واجتماعيا واقتصاديا)، رقم ١١، أكتوبر ٢٠٠٣ ص ١٨.

19 موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ٢٠٢٠

20 محافظة الجيزة - نبذة عن مدينة ٦ أكتوبر - يناير ٢٠١١

<https://pt-br.facebook.com/Giza.gov/posts/169562133106317>

21 موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ٢٠٢٠

## يتضح من الجدولين السابقين:

- ١ - الخدمات بالمدن محل الدراسة ضعيفة سواء في بدايتها أو حالياً، عكس ما بدأت عليه مدينة ٦ أكتوبر من خدمات منفاذة بصورة كافية وتطورت بقوة فعمل على جذب السكان ثم توسعت المدينة عمرانياً.
- ٢ -الخدمات الصناعية في مدينة ٦ أكتوبر تمثل قاعدة اقتصادية قوية (٢٢٠٠مصنع) تجذب السكان لتوافر فرص العمل وبالتالي تعطى مبرر للتوسع العمراني للمدينة لإقامة الوحدات السكنية للسكان وإقامة المصانع. عكس ما يحدث في المدن محل الدراسة وهو حدوث توسع عمراني لا يقابله نمو سكاني في احتياج للتوسع لإقامة الوحدات السكنية أو الخدمات.

## خامساً: تجارب عالمية لنمو المدن الجديدة

وسوف تتمثل في التجربة البريطانية والتجربة الفرنسية كالآتي:

### ١-٥- التجربة البريطانية:

أسباب اختيار التجربة: من أهم وائل التجارب في مجال إنشاء المدن الجديدة، حيث خضعت إستراتيجيتها للمراجعة والتقييم الدائم للتأكد من تحقيق الأهداف الموضوعية لها، كما يرى الكثير من المفكرين تشابهاً كبيراً ما بين التجربة المصرية والبريطانية وذلك لكونهما يتميزان بالمركزية الصارخة طبيعياً وإدارياً.<sup>٢٢</sup>

### ١-١-٥- مثال لإحدى المدن البريطانية مدينة ستيفنج Stevenage:

مدينة ستيفنج هي إحدى المدن الجديدة التي أقيمت حول مدينة لندن، وهي ضمن مدن الجيل الأول التي اقترحت ضمن مخطط ايركومبي، وتبعد عن قلب مدينة لندن حوالي ٥٠ كم ومجاورة لمدينة ستيفنج القديمة.

### ١-١-٥- موقع مدينة ستيفنج ووظيفتها:



شكل رقم (١٢) موقع مدينة ستيفنج بالنسبة لإنجلترا  
المصدر: [www.philtaylor.org/images/Stevenage.jpg](http://www.philtaylor.org/images/Stevenage.jpg)

جاء موقع المدينة إلى الشرق من خطوط السكك الحديدية المؤدية إلى لندن لكي يعزز أهمية المدينة، ويحقق هدف اجتذاب السكان إليها بالإضافة إلى وجود نواة عمرانية للتنمية. واعتمدت القاعدة الاقتصادية لمدينة ستيفنج على وظيفتها وهي الصناعية؛ حيث وجد بالمدينة مجموعة من الصناعات التي أدت إلى توافر فرص العمل وبالتالي أدى ذلك إلى جذب السكان بجانب الخدمات الإدارية والتجارية.

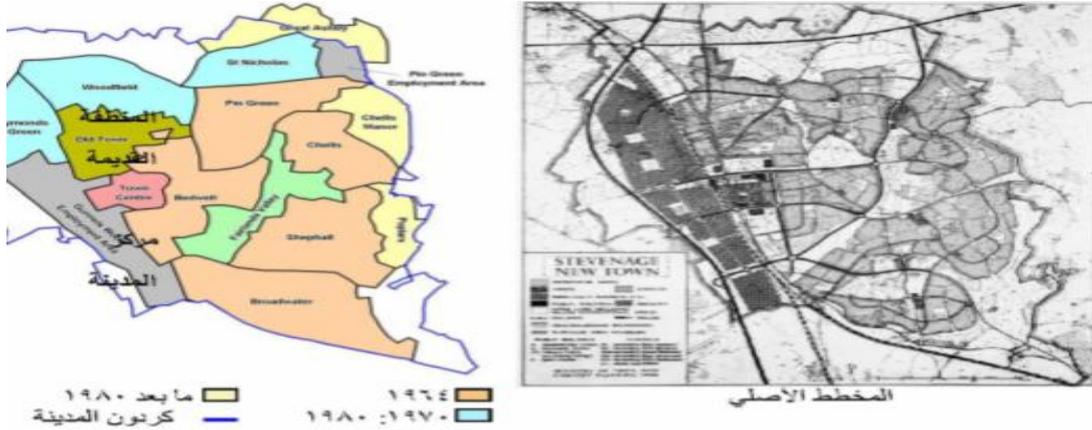
<sup>22</sup> رأفت شمس، نظم متابعة تطبيق اشتراطات البناء، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ٢٠٠٢، ص ١١٦.

<sup>23</sup> مكتب احمد فريد مصطفى، المخطط الهيكلي للضاحية الشرقية بمدينة الرياض، تقرير المرحلة الرابعة (التجارب العالمية)، الهيئة العليا

لتطوير مدينة الرياض، ٢٠٠٦، ص ١-١٣.

### ٢-١-١٥- المخطط الأصلي للمدينة والتطور العمراني:<sup>٢٤</sup>

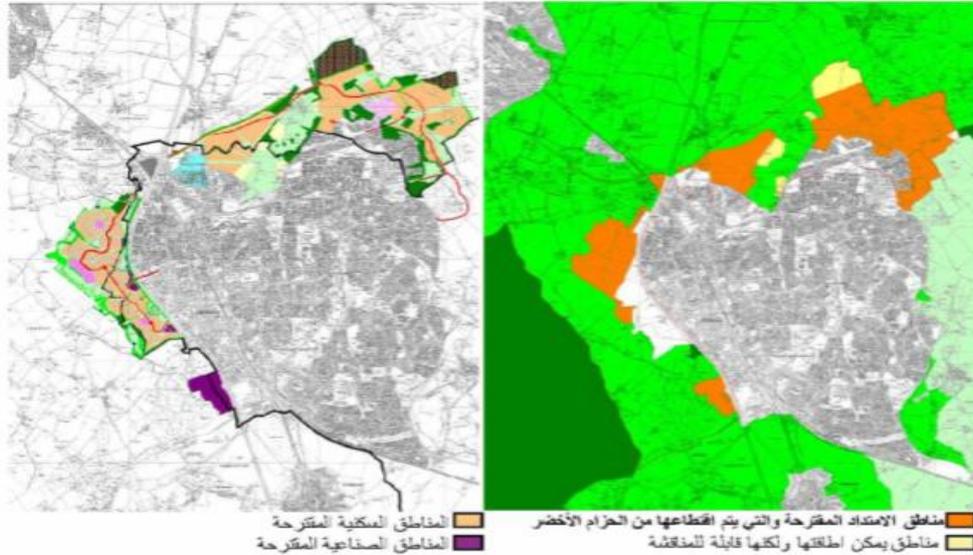
تم عمل الدراسات لإقامة مدينة ستيفنج واقتراح المنطقة الصناعية بمحاذاة السكك الحديدية في الناحية الغربية منه، بينما تمتد المدينة في الناحية الشرقية منه وقد قسمت إلى ستة أحياء سكنية بها الخدمات والانشطة. ونفذ المركز التجارى جنوب المنطقة القديمة، ثم بدأت مراحل النمو فى إلى الشرق والجنوب، ثم مؤخرًا إلى الشمال.



شكل رقم (١٣) المخطط الأصلي للمدينة والتطور العمراني المصدر: <http://www.stevenage.gov.uk>

### ٣-١-١٥- قرارات التوسع العمرانى لمدينة ستيفنج:

جاءت قرارات التوسع العمرانى للمدينة بعد ان وصل عدد السكان الفعلى إلى ٨٠% من المستهدف، وقام بتنفيذ هذه الخطة SNAP وهو اشترك كل من مجلس ستيفنج ومجلس مقاطعة شمال هيرتفوردشاير التي تقع بداخلها ستيفنج؛ لتطوير ستيفنج ووضع رؤية وسياسات حتى ٢٠٣١. ويهدف هذا التوسع إلى خلق مواقع قادرة على جذب أنشطة وفرص عمل ٢٥. وللوصول للقرار النهائى وصياغته أعد مجلس تنمية المدينة نشرة من ثمانى صفحات إلى سكن المدينة بهدف المشاورات حول مواقع الامتداد المقترحة حتى عام ٢٠٣١، حتى لا يكون القرار فرديا.<sup>٢٥</sup>



شكل رقم (١٤) مناطق التوسعات المقترحة لمدينة ستيفنج من قبل SNAP حتى عام ٢٠٢١ والمعروضة للمناقشة

المصدر: [www.propertyweek.com/./FOR%20WEB%20BOL.pdf](http://www.propertyweek.com/./FOR%20WEB%20BOL.pdf)

POST WAR PLANNING AND RECONSTRUCTION IN BRITAIN: STEVENAGE NEW TOWN<sup>24</sup>

<http://www.iwm.org.uk/collections/item/object/205133050>

[www.propertyweek.com/./FOR%20WEB%20BOL.pdf](http://www.propertyweek.com/./FOR%20WEB%20BOL.pdf)<sup>25</sup>

26 <http://www.thecomet.net/news/stevenage-council-seeks-backing-for-green-belt-housing-plan-1-2265541>

#### ٤-١-١٥- النمو السكاني بالمدينة:

خطت المدينة ليكون عدد سكانها ١٠٥ ألف نسمة عند اكتمال نموها، وبلغ عدد سكان المدينة (٧٦ - ٧٩ - ٨٤) ألف نسمة في السنوات (١٩٧٥ - ٢٠٠١ - ٢٠١١). وبذلك تكون حقق عدد السكان المستهدف ٨٠.٦% بعد خمسون عاماً. إلا أنه المدن الجديدة التي أقيمت حول لندن قد نجحت في مجملها بعد عشرون عاماً في تحقيق التوازن بين أعداد السكان وفرص العمل.

#### ٢-١-٥- تقييم التجربة:

#### بالنسبة للتوسع العمراني:

١ - لم يتم التفكير في عمل توسع عمراني للمدينة إلا بعد أن وصل عدد السكان إلى نسبة معقولة من عدد السكان المستهدف وهي ٧٥%؛ حتى لا يتم هدر الاستثمارات، كما هو موضح بالجدول التالي:

جدول رقم (٧): الفارق بين عدد السكان المستهدف والفعلي والزيادة في التوسع العمراني في مدينة ستيفينج الجديدة - إنجلترا

السنة	عدد السكان المستهدف	عدد السكان الفعلي بالنسبة	نسبة التحقيق %*	نسبة زيادة عدد السكان	مساحة الكتلة المخططة بالفدان	نسبة زيادة التوسع العمراني
١٩٦٠	١٠٥٠٠٠	٤٠٠٠٠	-	-	٢٥٠٠٠	-
١٩٧٥	-	٧٦٠٠٠	٧٢%	٤٤%	-	٠%
٢٠٠٠	-	٧٩٠٠٠	٧٥%	٣.٧%	-	٠%
٢٠١١	-	٨٤٠٠٠	٨٠%	٥.٩%	-	٠%

الجدول من إعداد الباحثة \*نسبة التحقيق جميعها من المستهدف الذي وضع عام ١٩٦٠.

المصدر: [www.propertyweek.com/./FOR%20WEB%20BOI.pdf](http://www.propertyweek.com/./FOR%20WEB%20BOI.pdf)

٢ - لا يكون التوسع العمراني بهدف الإسكان فقط بل يهدف إلى خلق مواقع جديدة قادرة على جذب أنشطة التكنولوجيا والتطوير وتوفير فرص عمل جيدة، ولا تتعدى المناطق المقترحة للتوسع العمراني نسبة ١٥% من مساحة المدينة.

٣ - بمراجعة المخطط الاصلى مع الوضع القائم للمدينة حالياً يتضح مدى انسجام المخطط ووضوح تشكيله، وعدم وجود اختلاف الوضع القائم عن المخطط، أى أنهما يسيران في نفس الاتجاه.

٤ - قرار التوسع العمراني ناتج عن مخططات التنمية للدولة ككل وليس كترغبة لبعض الهيئات، وللوصول للقرار النهائى تعد نشرة إلى سكن المدينة بهدف المشاورات حول مواقع الامتداد المقترحة التى ستشكل مستقبل مدينة.

٥ - مراعاة البعد البيئى من قبل المخطط؛ حيث تم اختيار مواقع المدن الجديدة على مسافة لا تقل عن ٢٥ كم من مدينة لندن وهى مسافة الحزام الأخضر، كما أنه لا يمكن تخطيط إمتداد المدينة سكنياً أو خدمياً على الحزام الأخضر.

#### بالنسبة لجذب السكان:

- ١- الحرص على وجود قاعدة اقتصادية قوية مزودة بشبكة البنية التحتية والخدمات وجوار السكك الحديدية.
- ٢- توفر الخدمات بصورة كافية؛ متمثلة في المجمعات التجارية المزودة بمواقف للسيارات، وإنشاء مدارس جديدة في أطراف المدن تعمل بنظم تعليمية حديثة جذبت إليها أولياء الأمور وأولادهم وتراجعت المدارس المحلية.
- ٣- إقامة المصانع المتوافقة مع البيئة حيث اتخذت لها مواقع في مناطق مفتوحة، والجدير بالذكر لجذب السكان أنه عندما كانت تقام الصناعات تقام معها مشروعات الإسكان والخدمات للعاملين في هذه الصناعات في منظومة متكاملة، وبالتالي تتوفر فرصة الحركة للمواطنين بترك أماكن العمل ومساكنهم والتحرك إلى المدن الجديدة.
- ٤ - التحكم في أسعار الأراضي عن طريق الحصول عليها للمنفعة العامة ثم تثبيت ثمنها كأرض غير منمأة وطرحها بعد ذلك للتنمية العمرانية لجذب جميع فئات المجتمع.

- ٥ - اختيار مواقع المدن الجديدة على خطوط السكك الحديدية والطرق السريعة التي تمثل محاور الحركة الرئيسية.  
٦ - تتميز باستقلالية شديدة؛ بتوفير القاعدة الاقتصادية ووسائل المواصلات الداعمة لها. واهتم المخطط بشبكة النقل. الداخلية اهتماماً كبيراً ولتكون أيضاً عنصر جذب لسكان المدينة.

### ٢-٥- التجربة الفرنسية:

اسباب اختيار التجربة:

أولهما أن فرنسا تشابه مصر في التمرکز الشديد للمدن حول العاصمة. ثانيهما أن القوانين والتشريعات العمرانية المعمول بها في مصر مترجمة من القانون الفرنسي، الأمر الذي يعظم أهمية دراستها.

### ١-٢-٥- مثال لإحدى المدن الفرنسية الجديدة: مدينة إيفري Evry:

قررت الحكومة الفرنسية إنشاء خمسة مدن جديدة في المنطقة الباريسية في عام ١٩٦٥ من بينها مدينة إيفري.

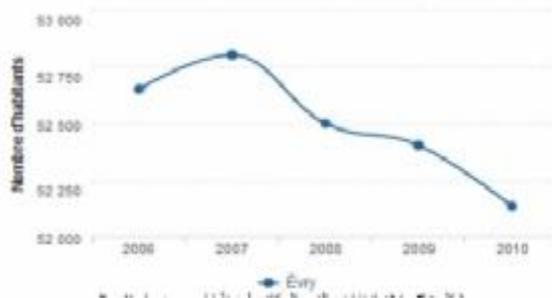
### ١-١-٢-٥- موقع مدينة إيفري ووظيفتها:

تم إنشاءها على هضبة hurepoix وتقع على بعد حوالي ٣٠ كم من باريس، تحتل مساحة مستطيلة حوالي ٨.٣ كم<sup>٢</sup>، ومن وهي تخدم عدد سكان ٤٠٠ ألف نسمة على مستوى الإقليم يقطن منها داخل المدينة ٥٥ ألف نسمة.

### ٢-١-٢-٥- المخطط الأصلي للمدينة والتطور العمراني:

تتخصر الكتلة العمرانية ل إيفري بين طريقين سريعين؛ حيث يحدها من الشرق الكتلة العمرانية القديمة التي تعتبر النواة للمدينة، وتم اقتراح ١٦ حى سكنى يتوسطهما منطقة مركزية كبرى تمثل مركز المدينة. إلا أن هذه الاحياء تم تعديلها وتحويلها إلى ١٤ حياً، وكانت المدينة عبارة عن مناطق للسكن تفتقد العديد من الخدمات مما اثر على نمو المدينة حيث انتشرت الجريمة مما أدى الى ان اصبح معدل النمو السكاني لمدينة إيفري بطئاً جداً.

### ٣-١-٢-٥- النمو السكاني لمدينة إيفري:



خططت المدينة ليكون عدد سكانها ٥٥ ألف نسمة عند إكمال نموها، إلا أن عدد السكان لم يتجاوز ٣٠ ألف نسمة عام ١٩٨٩ أي بعد أكثر من ١٥ عاماً، تطور عدد السكان نتيجة لإنشاء الجامعة وتغيير النظام من المركزية إلى الحكم المحلي، وبلغ عدد سكان ٤٩٣٩٧ عام ١٩٩٩، ٥٢٦٥١ عام ٢٠٠٦، ٥٢٨٠٢ عام ٢٠٠٧، ٥٢٤٠٣ عام ٢٠٠٩، ٥٢١٨٤ عام ٢٠١١، ويتضح

من خلال الأرقام انخفاض النمو السكاني بعد عام ٢٠٠٧ (١٥) يوضح انخفاض النمو السكاني ل إيفري بعد عام ٢٠٠٧  
المصدر: Nombre d'habitants a Evry  
<http://www.linternaute.com/ville/evry/villee>

### ٤-١-٢-٥- قرارات التوسع العمراني لمدينة إيفري:

نظراً لتحديد المدينة بمجموعة من المحددات القوية؛ نهر السين شرقاً، وطرق إقليمية غرباً وجنوباً، وكتل عمرانية قائمة شمالاً، أدى لعدم احتياج المدينة إلى أخذ قرار التوسع العمراني، فسكان المدينة حتى الان لم يحقق المستهدف منه.

<sup>27</sup> اندريه لالاند: "مدينة إيفري"، ترجمة ربيع الخرساني وآخرون، دار قابس للطباعة والنشر، ٢٠٠٩.

## ٢-٢-٥- تقييم التجربة:

١ - عدد سكان  
جدول رقم (٨): الفارق بين عدد السكان المستهدف والفعلى والزيادة فى التوسع العمرانى فى المدينة ايفرى - فرنسا

السنة	عدد السكان المستهدف	عدد السكان الفعلى بالنسمة	نسبة التحقيق %	نسبة زيادة عدد السكان	مساحة الكتلة المخططة بالفدان	نسبة زيادة التوسع العمرانى
١٩٦٦	٥٥٠٠٠	-	-	-	-	-
١٩٩٠	٥٥٠٠٠	٣٠٠٠٠	-	-	٢٥٠٠٠	-
٢٠٠٠		٤٩٣٩٧	٧٢%	٤٤%	-	٠%
٢٠٠٦		٥٢٦٥١	٧٥%	٣٠٧%	-	٠%
٢٠٠٧		٥٢٨٠٢	٨٠%	٥٠٩%	-	٠%
٢٠٠٩		٥٢٤٠٣				
٢٠١١		٥٢١٨٤				

اعداد الباحثة من المصدر:

[http://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%89vrv#.C389vrv.2C\\_ville\\_nouvelle](http://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%89vrv#.C389vrv.2C_ville_nouvelle)

## سلبات تنمية المدن الجديدة فى فرنسا:

- ١- اهتمام الحكومة بربط كافة أنحاء الاقليم عن طريق إنشاء شبكة طرق رئيسية وإقليمية وسكك حديدية وضمان سهولة الانتقال لسكان تلك المدن؛ ولكن كان هناك مبالغة فى تكليفها اثرت على باقى جوانب التنمية بالمدن الجديدة.
- ٢- ادى اتباع اسلوب الادارة المركزية للمدن الفرنسية الجديدة بهدف الاسراع من تنمية المدن الجديدة، وإسناد مسئولية الإشراف لهيئتين مركزيتين إلى ظهور المشكلات التى ابطأت التنمية حيث تصارعت الهيئات.
- ٣- زيادة الاشتراطات التى تلزمها الهيئة العامة للتخطيط والتنمية على المستثمرين جعلت القطاع الخاص فى بعض الاحيان يفضل الاستثمار والبدء خارج المدن الجديدة.
- ٤- كانت المدينة عبارة عن مناطق متميزة للسكن تفتقر للعديد من الخدمات مما اثر على نمو المدينة حيث انتشرت الجريمة؛ وبالتالي عدم قدرتها على جذب السكان.

## سادسا: تجارب إقليمية لنمو المدن الجديدة

### ١-٦- التجربة الجزائرية:

**اسباب اختيار التجربة:** وضع الجزائر القانون ٠٨/٠٢ المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة. والذي جاء فى محتواه "إنشاء المدن الجديدة كسياسة واضحة المعالم وخص بها الهضاب العليا والجنوب واستثناء المدن الكبرى" وهو ما نبحت عنه.

### ١-٦-١ مثال (١) لإحدى المدن الجزائرية "مدينة الخروب":<sup>٢٩</sup>

تقرر إنشاء مدينة الخروب الجديدة بداية الثمانينات فى إطار مخطط التعمير الرئيسى لتجمع قسنطينة، وتم المصادقة عليه بقرار وزارى رقم ٧٤ / ٢٦ الصادر فى ٢٠ / ٠٢ / ١٩٧٤. (نوارة خولة، ٢٠١٧)

<sup>28</sup> كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال قانون ٠٨/٠٢، ماجستير فى الإدارة العامة و القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، ٢٠١٣.  
<sup>29</sup> ثابت احمد امين، التخصيصات السكنية فى مدينة الخروب: السياسات- الممارسات وكلفة التعمير، كلية علوم الارض والجغرافية و التهيئة العمرانية، رسالة ماجستير، جامعة منتوري- قسنطينة، الجزائر، ديسمبر ٢٠٠٥.



شكل رقم (١٦) موقع الخروب من مدينة قسنطينة

### ١-١-٦- النمو السكاني والتوسع

#### العمراني لمدينة الخروب<sup>٣٠</sup>

خطت المدينة ليكون المستهدف ٧٠ ألف نسمة عام ١٩٨٧، ويكون ١١٠ ألف نسمة عام ١٩٩٨، ويكون ١٥٠ ألف نسمة عند اكتمال نموها في ٢٠٠٨، ونجد أن الكتلة عمرانية قد مرت بمراحل عديدة كالآتي:

في الفترة من ١٩٦٧ إلى ١٩٧٧: زادت النواة وأصبحت بمساحة ٥٠٠ فدان، وبلغ عدد السكان ١٤٩٦٢ الف نسمة.

في الفترة من ١٩٧٧ إلى ١٩٨٧: ارتفاع معدل النمو فبلغ ٣٦٩٢٤ الف نسمة، وكتلة عمرانية بمساحة ١٣٤٠ فدان.

في الفترة من ١٩٧٨ إلى ١٩٩٨: تم الاهتمام بمركز اخر بكتلة عمرانية ٣٢٠٥ فدان، وتعداد سكاني ٦٥٣٤٤ الف نسمة.

مرحلة عام ٢٠٠٨: وصلت مساحة الكتلة العمرانية ٦٨٦٠ فدان، بتعداد سكاني بلغ بنهاية المرحلة ٨٦٢٣٥ الف نسمة.

### ٢-١-٦- مثال (٢) لإحدى المدن الجزائرية : مدينة ماسينيسا<sup>٣١</sup>

تقرر إنشاء مدينة ماسينيسا الجديدة بداية الثمانينات في إطار مخطط التعمير الرئيسي لتجمع قسنطينة سنة ١٩٨٢، وتم المصادقة عليه بقرار وزاري رقم ١٦ المؤرخ في ٢٨ / ١ / ١٩٨٨.

#### ١-٢-١-٦- النمو السكاني والتوسع العمراني لمدينة ماسينيسا:

خطت المدينة ليكون عدد السكان المستهدف ٦٠ ألف نسمة عام ٢٠٠٨، ويكون ١٠٦.٨٠٠ ألف نسمة عند اكتمال نموها في ٢٠١٨، كما مرت الكتلة العمرانية للمدينة بمراحل مميزة يمكن إيجازها في الآتي:

\* المرحلة بين ١٩٨٨ إلى ١٩٩٨: تم خلالها المصادقة علي القرار الوزاري رقم ١٦ المؤرخ في ٢٨ / ١ / ١٩٨٨ بإنشاء المدينة، لتتوالى بعدها الانجازات العمرانية بمساحة ٢٧٧ فدان، وتعداد سكاني بلغ ١٣٤٨٨ الف نسمة.

\* المرحلة بين ١٩٩٨ إلى ٢٠٠٨: وصل عدد السكان إلى ٣٢٨٤٣ ألف نسمة يقابله كتلة عمرانية بمساحة ٩٨٨ فدان.

\* المرحلة بين ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٨: بمساحة كتلة عمرانية ٣٦٥٠ فدان، يقابله تعداد سكاني ٧٢٥٤٦ الف نسمة.

<sup>30</sup> نوار خولة و لخضاري و داد، إعادة تهيئة المساحات الخضراء بمدينة الخروب، ماجيستير، الجزائر، جامعة العربي بن مهدي، علوم الأرض والهندسة المعمارية، ٢٠١٧، ص ٢٠.

<sup>31</sup> بغيرش ياسمين، المدن الجديدة التابعة بين النظرية والتطبيق: مدينة ماسينيسا نموذجاً، أماراباك: مجلة علمية تصدر عن الاكاديمية الامويكية العربية للعلوم والتكنولوجيا، المجلد السادس، العدد السادس عشر، ٢٠١٥.

<sup>32</sup> الجزائر، الديوان الوطني للإحصائيات، السنوات ١٩٨٧ - ١٩٩٨ - ٢٠٠٨ - ٢٠١٨.

### ٣-١-٦- تقييم التجربة:

#### بالنسبة للتوسع العمراني:

١- لم يتم التفكير في عمل توسع عمراني للمدينة إلا بعد أن وصل عدد السكان إلى نسبة معقولة من عدد السكان المستهدف وهي ٥٠% في حالة المدينتين (الخروب- ماسينيسا) مع ملاحظة ان تعداد السكان المستهدف في حالة متعثرة كل عشرة سنوات، ويمكن توضيح ذلك من خلال الجداول التالية:

جدول رقم (٩): الفارق بين عدد السكان المستهدف والفعلي والزيادة في التوسع العمراني في مدينة الخروب الجديدة - الجزائر

السنة	عدد السكان المستهدف	عدد السكان الفعلي بالنسبة	نسبة التحقيق %	نسبة زيادة عدد السكان	مساحة الكتلة المخططة بالفدان	نسبة زيادة التوسع العمراني
١٩٦٧	-	٩٥٦١	-	-	١٩٨	-
١٩٧٧	٣٠٠٠٠	١٥٩٦٢	٥٣.٢%	٣٦.١%	٥٠٠	٦٠%
١٩٨٧	٧٠٠٠٠	٣٦٩٢٤	٥٢.٧%	٥٦.٨%	١٣٤٠	٦٣%
١٩٩٨	١١٠٠٠٠	٦٥٣٤٤	٥٩.٤%	٤٤%	٣٢٠٥	٥٨%
٢٠٠٨	١٥٠٠٠٠	٨٦٢٣٥	٥٧.٥%	٢٤%	٦٨٦٠	٥٣%

جدول رقم (١٠): الفارق بين عدد السكان المستهدف والفعلي والزيادة في التوسع العمراني في مدينة ماسينيسا الجديدة - الجزائر

السنة	عدد السكان المستهدف	عدد السكان الفعلي بالنسبة	نسبة التحقيق %	نسبة زيادة عدد السكان	مساحة الكتلة المخططة بالفدان	نسبة زيادة التوسع العمراني
١٩٨٧	-	٥٨٨٨	-	-	٦٤	-
١٩٩٨	25000	١٣.٤٨٨	54%	٥٦.٤%	277	٧٧%
٢٠٠٨	60000	٣٢.٨٤٣	٥٤.٧%	٥٨.٩%	٩٨٨	٧٢%
٢٠١٨	106800	٧٢.٥٤٦	٦٧.٩%	٥٤.٧%	٣٦٥٠	٧٣%

#### بالنسبة لجذب السكان:

- ١- اعتبرت الجزائر العمران الجديد هو خلق فضاء تتوازن فيه الإمكانيات الاجتماعية والاقتصادية والبشرية بما يوفره من فرص التشغيل والإسكان، فلا يمكن اعتبار أي تجمع مدن جديدة؛ كالأرياف مثلا التي تفتقر البنية التحتية والمقومات ومصانع تمتص البطالة. بعبارة أخرى خلق مركز حضري قوي يرمي إلى تحقيق التعددية الوظيفية كالتجارة، الخدمات، الإدارة، المكاتب، الترفيه... و مصمم بحيث يفي باحتياجات المقيمين ٣٣.
- ٢- توفير القاعدة الاقتصادية؛ وذلك بانتهاج الجزائر إقامة المدن الجديدة المتخصصة عن طريق بناء مجمعات صناعية أو سياحية أو زراعية توفر فرص العمل التي تكون جاذبة لليد العاملة (السكان).
- ٣- العمل على التوزيع العادل للخدمات والتي كانت تفتقر إليه المراكز الحضرية القديمة.
- ٤- توفير المحيط الأخضر وفق المعايير الدولية المتاحة لكل فرد، بعد اكتساح الكتل الاسمنتية مجال المدينة القديمة.
- ٥- تفعيل دور المدن الجديدة بإقامة مراكز بحوث وجامعات وكليات وشركات تكون مصدر خدمات جاذبة للسكان.

<sup>33</sup> شريف رحمان، الجزائر غدا: وضعية التراب الوطني- استرجاع التراب الوطني، و وزارة التجهيز وتهيئة الإقليم، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، ١٩٩٥.

٦- تيسير سبل الاستثمار والتمويل كعوامل جذب فاعلة، وذلك بتخليصها من الإجراءات الروتينية ومنحها امتيازات للتمويل والاستثمار وبالتالي جذب السكان.

### **بشكل عام:**

١- جاء في محتوى فكرة إنشاء المدن الجديدة كسياسة واضحة المعالم وخص بها الهضاب العليا والجنوب واستثنى المدن الكبرى لفك الخناق والضغط عليها. (عكس ما يتم عمله من مدن جديدة حول القاهرة الكبرى والإسكندرية).

٢- أفضل طريقة لتسيير المدن الجديدة وضمان فعاليتها واستقلاليتها ليس بإسنادها لهيئة مهما كانت طبيعتها إدارية أو تجارية وصناعية؛ وإنما بمنحها صفة الهيئة اللامركزية.

### **النتائج والتوصيات**

#### **أولاً: النتائج:**

خلص البحث من خلال مراحلها المختلفة للنتائج التالية:

- وجود مبالغة في وضع عدد السكان المستهدف لأغلب المدن المصرية الجديدة، كما يوجد قصور شديد في تحقيق الهدف الرئيسي من إنشائها وهو تخفيف العبء والضغط السكاني عن المدن القائمة حيث أنها لم تستطع استقطاب المستهدف من السكان؛ ويعنى هذا أن الجهد وكم الاستثمارات لمدة خمس وثلاثون عاما لم تستطع ان تؤتى ثمارها.

\* قرارات التوسع العمراني للمدن الجديدة لا بد وان تأتي بالدرجة الاولى مترتبة على النمو السكاني للمدينة وليس العكس.

- بعد استقرار الوضع الراهن لمدينة المنيا الجديدة وبنى سوف الجديدة والفيوم الجديدة يتضح ان قرارات التوسع العمراني جاءت غير مدروسة، وذلك لوجود نمو سكاني لم يحقق عدد السكان المستهدف منه في أى سنة من سنوات الهدف للمدن الثلاث الجديدة بإقليم شمال الصعيد بل والنسبة المحققة ضعيفة جداً.

- كان للتوسع العمراني غير المتوازن مع النمو السكاني في المدن الجديدة محل الدراسة العديد من النتائج السلبية ومنها:

- تقسيم المدينة عمرانياً إلى قطاعين منفصلين كل منهما ذو نسيج عمراني مختلف مثل مدينة المنيا الجديدة وذلك بسبب مرور طريق إقليمى (القاهرة - أسوان) الصحراوي بين الكتلة العمرانية القائمة والتوسع العمراني (الامتداد).

- التأثير السلبي المتوقع للعمران المستقبلي في منطقة التوسع العمراني (الامتداد) لما تفتقر من خدمات وبنية أساسية ووسائل نقل ومواصلات وبالتالي الافتقار للسكان، وأيضا يأتي التأثير السلبي في منطقة الامتداد نتيجة ترك الدولة للأراضي وتضارب أسعارها في أيدي التجار والمستثمرين؛ وبالتالي لم تصبح في متناول المواطن العادي للسكن بل أصبحت مجال للاستثمار.

- عدم الاستفادة من التجربة السابقة في الكتلة العمرانية القائمة بالمنيا الجديدة حيث لأصبحت مدينة نوم لافتقارها لفرص العمل؛ حيث افتقار منطقة التوسع العمراني للأنشطة الاقتصادية وفرص الاستثمار وتركيز استثمارات الاراضى بها على الإسكان، ويأتي نفس المعنى في مدينة بني سوف الجديدة بغياب التنسيق بين الجهات الحكومية

المختلفة لمناطق الامتداد المقترحة والتي يجب الالتزام بها، كما حدث عند تقليص كم من الامتداد بين المدينة الجديدة والقديمة والذي أدى إلى سهولة العبور للمدينة وعدم أخذها مكان للإقامة.

١ - بالنسبة للجذب السكاني للمدينة الجديدة فتعتبر مدينة ٦ أكتوبر من أفضل المدن الجاذبة للسكان حيث حققت منذ نشأتها حتى الآن عدد سكان ١.٥ مليون نسمة أي بنسبة ٦٦.٩% من المستهدف، لذلك من الممكن ان يحتذى بها في توفير الخدمات والوحدات السكنية والبنية الأساسية خلال العشريين سنة الأولى للمدن الجديدة لتكون جاذبة للسكان بقدرها.

## **ثانياً: التوصيات**

يمكن تحديد اهم التوصيات المستخلصة من التجارب العالمية والإقليمية التي خلص إليها البحث كما يلي:

**بالنسبة للتوسع العمراني:**

- ١- يجب الا يتم توسع عمراني لمدينة جديدة إلا بعد وصول عدد السكان إلى نسبة معقولة من المستهدف؛ والتي من الممكن ان تكون ٧٥% كما في حالة التجربة البريطانية بعد ١٥ عام من إنشاء المدينة، وعلى الاقل ٥٠% كما في حالة التجربة الجزائرية بعد مرور عشر سنوات من إنشاء المدينة. حتى لا يتم هدر استثمارات الدولة.
- ٢- عدم وصول سكان المدينة الجديدة لنسبة مرضية من المستهدف للسنة المحددة، وايضا وجود تناقص في معدل النمو السكاني يعطى مؤشر بعدم الحاجة لتوسع عمراني، كما هو الحال في التجربة الفرنسية.
- ٣- لا يجب ان يكون التوسع العمراني بهدف الإسكان فقط بل يجب ان يهدف إلى خلق مواقع جديدة قادرة على جذب الأنشطة والبحث والتطوير وتوفير فرص العمل.
- ٤- يجب ان ينتج قرار التوسع العمراني بالتوافق مع مخططات التنمية للدولة ككل وليس كرجبة لبعض الهيئات أو جماعات المصالح، وللوصول للقرار النهائي وصياغته يجب ان تعد نشرة إلى سكن المدينة بهدف المشاورات.

## **بالنسبة لجذب السكان:**

(وهو ضرورة ملحة قبل البدء في عمل أي توسع عمراني)

- ١- توفر الخدمات بصورة كافية؛ متمثلة في المجمعات التجارية والخدمات التعليمية والتي يجب إنشائها بنظم تعليمية حديثة لتجذب إليها أولياء الأمور وأولادهم، وهكذا الحال للخدمات الصحية والترفيهية وغيرهم.
- ٢- إقامة المصانع المتوافقة مع البيئة، والجدير بالذكر أنه يجب أن تقام بجانب الصناعات مشروعات الإسكان والخدمات للعاملين في هذه الصناعات في منظومة متكاملة، حتى تتوفر فرصة جذب المواطنين بتركهم أماكن عملهم ومساكنهم والتحرك إلى المدن الجديدة حيث تتوفر لهم الحياة بالحوافز التي تجذبهم.
- ٣- التحكم في أسعار الأراضي عن طريق الحصول عليها للمنفعة العامة ثم تثبيت ثمنها كأرض غير نمواة و طرحها بعد ذلك للتنمية العمرانية لجذب جميع فئات المجتمع.
- ٤- اختيار مواقع المدن الجديدة على السكك الحديدية والطرق السريعة والتي تيسر ربط المدن الجديدة بباقي المدن. ويجب تيسير سبل الاستثمار والتمويل بها بتخليصها من الإجراءات الروتينية ومنحها امتيازات للتمويل والاستثمار.
- ٥- يجب وضع التشريعات المنظمة للعمران بالمدينة الام للحد من إنشاء المباني السكنية او الصناعية الجديدة كما يجب أن تتميز المدينة الجديدة باستقلالية شديدة وذلك عن طريق توفير القاعدة الاقتصادية الخاصة بها

- ٦- ووسائل النقل الداعمة لها. واهتمام المخطط بشبكة النقل الداخلية اهتماماً كبيراً ولتكون أيضاً عنصر جذب لسكان المدينة.
- ٧- يجب تطبيق كل ما سبق من توصيات مستخلصة من التجارب سواء كانت خاصة بالتوسع العمراني او النمو السكاني على منطقة الدراسة.

### المراجع:

#### اولا: الرسائل العلمية

- ١- نوار خولة و لخضاري و داد، إعادة تهيئة المساحات الخضراء بمدينة الخروب، رسالة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، كلية علوم الأرض والهندسة المعمارية، ٢٠١٧.
- ٢- سعد محمود سعد، التوسع العمراني في المدن المصرية الجديدة (دراسة حالة - مدينة السادس من اكتوبر)، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠١٤.
- ٣- كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال قانون ٠٨/٠٢، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في فرع الإدارة العامة القانون والتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، ٢٠١٣.
- ٤- علياء السعيد كامل الملاح، الملاح الوظيفية للأنشطة التجارية - رصد وتحليل للأنشطة التجارية بالمدن الجديدة (دراسة حالة مدينتي المنيا الجديدة وبنى سويف الجديدة)، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠١٢.
- ٥- رانيا ادهم سيد، المدن الجديدة في مصر بين المستهدف والواقع -حالة مدينة السادس من اكتوبر -، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠١٢،
- ٦- هالة وديع فوزي، المدن الجديدة والنمو العمراني المتناخم لها، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، كلية التخطيط العمراني، ٢٠١٠.
- ٧- ثابت احمد امين، التخصيصات السكنية في مدينة الخروب: السياسات - الممارسات وكلفة التعمير، كلية علوم الارض والجغرافية و التهيئة العمرانية، رسالة ماجستير، جامعة منتوري - قسنطينة، الجزائر، ديسمبر ٢٠٠٥.
- ٨- رأفت شمس، نظم متابعة تطبيق اشتراطات البناء، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ٢٠٠٢.

#### ثانيا: الابحاث والمؤتمرات

- ١- بغريش ياسمين، المدن الجديدة التابعة بين النظرية والتطبيق: مدينة ماسينيسا نموذجا، بحث منشور، اماراباك: مجلة علمية تصدر عن الاكاديمية الامريكية العربية للعلوم والتكنولوجيا، المجلد السادس، العدد السادس عشر، ٢٠١٥.
- ٢- نسرين رفيق، نحو خلق مناطق تميز ومدن جديدة مستدامة بمصر، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، ورقة بحثية، ٢٠١١.
- ٣- عصام الدين محمد على، تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة بصعيد مصر (المشكلات والامكانيات المتاحة)، ورقة بحثية، مجلة جامعة الملك سعود، العمارة والتخطيط، ٢٠٠٦.

### ثالثاً: هيئات ووزارات

- ١- الهيئة العامة للتخطيط العمراني، المخططات العمرانية الاستراتيجية لإقليم شمال الصعيد ومحافظاته، ٢٠١٣.
- ٢- وزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، مكتب الدار، ٢٠١١.
- ٣- اندريه لالاند: "مدينة ايفرى"، ترجمة ربيع الخرساني واخرون، دار قابس للطباعة والنشر، ٢٠٠٩.
- ٤- مديرية التعمير والبناء، قسنطينة، جانفي، تقرير تقنى حول المدينة الجديدة ماسينسيا، ٢٠٠٩.
- ٥- وزارة الإسكان، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، المدن الجديدة فى مصر - ثلاثون عاماً من التنمية ١٩٧٩-٢٠٠٧.
- ٦- المركز الديموغرافى بالقاهرة، واقع المدن الجديدة المنشئة فى مصر (ديموغرافيا واجتماعيا واقتصاديا)، رقم ١١، اكتوبر ٢٠٠٣.
- ٧- وزارة التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة، المدن الجديدة علامات مضيئة على خريطة مصر، ١٩٨٩.
- ٨- الجزائر، الديوان الوطنى للإحصائيات، السنوات ١٩٨٧ - ١٩٩٨ - ٢٠٠٨ - ٢٠١٨.
- ٩- مكتب الدكتور احمد فريد مصطفى، المخطط الهيكلى للضاحية الشرقية بمدينة الرياض، تقرير المرحلة الرابعة (التجارب العالمية)، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ٢٠٠٦.
- ١٠- وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية، تخطيط مدينة الفيوم الجديدة، جهاز تنمية الفيوم الجديدة.

### ثالثاً: مواقع من شبكة الانترنت

1- [www.propertyweek.com/./FOR%20WEB%20BOI.pdf](http://www.propertyweek.com/./FOR%20WEB%20BOI.pdf)

[http://www.thecomet.net/news/stevenage\\_council\\_seeks\\_backing\\_for\\_green\\_belt\\_housing\\_plan\\_1\\_22655412](http://www.thecomet.net/news/stevenage_council_seeks_backing_for_green_belt_housing_plan_1_22655412)

٣- الموقع الرسمى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

4- [http://www.new\\_cities.gov.eg/know\\_cities/default.aspx](http://www.new_cities.gov.eg/know_cities/default.aspx)

موقع نت /مدينة-الفيوم-الجديدة <https://www.propertyfinder.eg/blog/>

5- <https://pt-br.facebook.com/Giza.gov/posts/169562133106317> -

محافظة الجيزة- نبذة عن مدينة ٦ اكتوبر- يناير ٢٠١١

6- POST WAR PLANNING AND RECONSTRUCTION IN BRITAIN:STEVENAGE NEW TOWN  
<http://www.iwm.org.uk/collections/item/object/205133050>

## BETWEEN POPULATION GROWTH AND URBANIZATION IN NEW EGYPTIAN CITIES "NEW CITIES OF NORTH UPPER EGYPT REGION AS A CASE STUDY"

M. Rasha Abdel Azim Ahmed \*, D. Osama Helmy Mohamed \*\*,  
Prof. Dr. Essam El-Din Mohamed Ali \*\*\* Prof.D. Kamel Abdel Nasser  
Ahmed \*\*\*

Assistant teacher at the Higher Institute of Engineering and Technology in Minya \*  
Urban Planning Lecturer, Department of Architecture, Faculty of Engineering, Minia  
University \*\*

Professor of Urban Planning, Department of Architecture, Faculty of Engineering, Assiut  
University \*\*\*

Professor of Urban Planning and Housing, Department of Architecture, Faculty of Engineering,  
Assiut University \*\*\*

Abstract:

Despite the spread of the policy of establishing new urban societies and adopting them by the Egyptian government to solve the urban problems of unbalanced geographical distribution of the population in addition to the rapid population growth, so that its aim is to redistribute the population and absorb the population increase. However, the new Egyptian cities did not achieve the desired results, and the reality was that there was a gap between the target population and the actual population, according to the New Urban Communities Authority.

Indeed, the New Urban Communities Authority intends to continue to invest billions of pounds in existing new cities through the urban expansion of these cities, so the research aims to clarify the imbalance between population growth and urban expansion in the new Egyptian cities to reduce the waste of investments. It was also evident when studying the cities of the state of the study that one of the most important reasons for losing the balance is the lack of attraction of new cities to the population, so the results and recommendations were concerned



