



جامعة حلاوة
كلية الفنون الجميلة
قسم العمارة

منهجية تطبيق التنمية العمرانية للمدن الجديدة (حالة الدراسة مدينة السادس من أكتوبر)

رسالة للحصول على درجة الدكتوراه

مقدمه من

المهندس/ مدحت مصطفى خورشيد

٢٠٠٥

إشراف

أستاذ دكتور / محمد طلعت الدالي

أستاذ مساعد دكتور / أحمد عماد خضري

قرار لجنة المناقشة والحكم لرسالة الدكتوراه المقدمة من
الدارس / مدحت مصطفى خورشيد - بقسم العمارة بالكلية

أنه في يوم السبت الموافق ٢٠٠٥/٦/١٨ في تمام الساعة الحادية عشر والنصف صباحا بمبنى
كلية اجتمعت اللجنة المشكلة من السادة :

- أ.د. محمد طلعت الدالي أستاذ ورئيس بقسم العمارة بالكلية مشرفا
أ.د. أحمد عماد الدين خضري أستاذ متفرغ بقسم العمارة بالكلية مشرفا مشاركا
أ.د. ماجدة متولي أ. ورئيس قسم العمارة بمركز بحوث الإسكان والبناء عضوا
أ.د. محمد أحمد علي أستاذ مساعد متفرغ بقسم العمارة بالكلية عضوا

وذلك لمناقشة الدارس / مدحت مصطفى خورشيد - بقسم العمارة بالكلية - في الرسالة المقدمة
منه إلى الكلية وموضوعها " منهجية تطبيق التنمية العمرانية للمدن الجديدة - حالة الدراسة مدينة
٦ أكتوبر " للحصول على درجة دكتوراه الفلسفة في الفنون الجميلة تخصص عمارة تحت إشراف كل
من : أ.د. محمد طلعت الدالي ، أ.د. أحمد عماد الدين خضري .

وكان أعضاء اللجنة قد تسلموا رسالته وقرأها كل منهم في وقت سابق وقرروا صلاحيتها للمناقشة
وبعد العرض الشفوي ومناقشة الدارس عنيا وبعد الرجوع إلى التوائح والقوانين المنظمة من الدراسات
فعلها .

نوصي اللجنة بمنح الدارس / مدحت مصطفى خورشيد - بقسم العمارة بالكلية - درجة دكتوراه
الفلسفة في الفنون الجميلة تخصص عمارة .

أعضاء اللجنة التوقيع

أ.د. محمد طلعت الدالي

أ.د. أحمد عماد الدين خضري

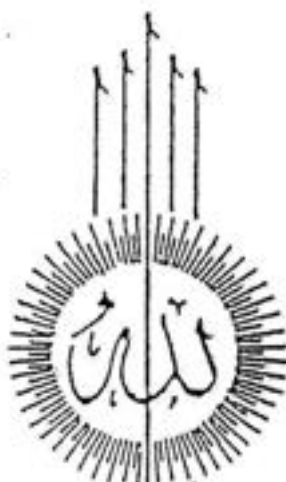
أ.د. ماجدة متولي

أ.د. محمد أحمد علي

بمضي

وكيل الكلية للدراسات العليا والبحوث

(أ.د. محمد المسيد العلوي)



“وَعَلَّمَكَ مَا لَمْ تَكُنْ تَعْلَمُ وَكَانَ فَضْلُ اللَّهِ عَلَيْكَ عَظِيمًا”

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

قائمة المحتويات

د	.....	- إهداء
هـ	.....	- شكر وتقدير
و	.....	- محتويات الرسالة
ح	.....	- فهرس الأشكال
ك	.....	- فهرس الجداول

مقدمة

م	.....	- خلفيات الموضوع
من	.....	- مجال البحث
س	.....	- الهدف من البحث
ع	.....	- خطة البحث والدراسة
ح	.....	- المنهج البحثي
ف	.....	- المحتوى البحثي

إهداء
إلى والدي الذي علمني
و
إلى روح والدتي رحمها الله
و
إلى زوجتي وأولادي

شكر وتقدير

لا يسعني إلا أن أتوجه بالشكر والعرفان والتقدير إلى أستاذي الفاضل الدكتور/ محمد طلعت الدالي أستاذ العمارة والإسكان ورئيس قسم العمارة بكلية الفنون الجميلة القاهرة- جامعة حلوان - لما قدمه للبحث عن طيب خاطر من وقت وجهد واهتمام سواء في الإشراف على هذا البحث أو في الإمداد المستمر بالمعلومات والمراجع العلمية، بالإضافة إلى الملاحظات البناءة مما أدى بالبحث إلى صورته النهائية..فإلى سيادته أتوجه بكل الشكر والعرفان.

كما أود أن اعبر عن شكري وتقديري للدكتور/ أحمد عماد خضري الأستاذ المساعد بقسم العمارة بكلية الفنون الجميلة- القاهرة- لما أبداه من تشجيع متواصل واهتمامه وتوجيهاته.

واعبر عن شكري وتقديري لكل السادة الأفاضل أساتذة قسم العمارة بكلية الفنون الجميلة لما أبدوه من اهتمام وتشجيع وعلى الأخص الأستاذ الدكتور/ يحيى عبد الله للدفعة القوية والمناخ الملائم الذي أتاحه للبحث العلمي بالدراسات العليا بقسم العمارة.

وأكرر شكري للسادة الأفاضل أساتذة قسم الإسكان والعمارة بهيئة بحوث البناء والإسكان على التشجيع الدائم والتوجيهات الخاصة.

وأخيرا لا أنسى أن اشكر كل من ساهم في وصول هذا البحث في صورته النهائية سواء كانت هيئات عسمية أو مؤسسات حكومية - واشكر كل من يرمق هذا البحث بعين النقد البناء.

وأسأل الله العلي التوفيق،،،،

مسدحت مصطفى خورشيد

محتويات الرسالة

الباب الأول

الأطر العام للمدن الجديدة

(١)	- سياسات المدن الجديدة.....	الفصل الأول
(٢)	- تعريف و تصنيف المدن الجديدة.....	
(١٠)	- المدن الجديدة في مصر.....	الفصل الثاني
(١١)	- السياسة العمرانية.....	
(١٢)	- سياسة تنمية المدن الجديدة.....	
(١٦ )	.....	خلاصة الباب الأول

الباب الثاني

التنمية العمرانية (استراتيجية وضعيات - متغيرات)

(٢٠)	- استراتيجية التنمية العمرانية.....	الفصل الأول
(٢٢)	- وضعيات التنمية العمرانية في مصر.....	الفصل الثاني
(٢٨)	- المتغيرات الحديثة على صياغة استراتيجية التنمية العمرانية.....	
(٣٨)	- التنمية العمرانية للمدن الجديدة في مصر.....	الفصل الثالث
	في ضوء المتغيرات الاقتصادية المستجدة	
(٤٥)	- التنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية الجديدة.....	الفصل الرابع
(٦٣)	(المنهج النظري للتنمية العمرانية المستدامة).....	خلاصة الباب الثاني

الباب الثالث

نماذج من المدن التابعة حول القاهرة الكبرى

تعريف بالمدن المقارنة

(٦٩)	مدينة بدر.....	الفصل الأول
(٧٢)	مدينة العبور.....	
(٧٥)	مدينة القاهرة الجديدة.....	
(٧٧)	مدينة ٦ أكتوبر.....	
	التغيرات التنموية بمجتمعات للمدن العمرانية التابعة لمدينة القاهرة الكبرى بين التخطيط التصميمي والمخطط التنفيذي للمدن.....	الفصل الثاني
(٨١ )	.....

إفتراح منهج تنفيذ التنمية العمرانية المستدامة في المجتمعات العمرانية.....(٨٤)	الفصل الثالث
المنهج المقترح للتنفيذ للتنمية العمرانية المستدامة في المجتمعات العمرانية الجديدة.....(٨٦)	خلاصة الباب الثالث

الباب الرابع

الدراسة التحليلية لمدينة ٦ أكتوبر

(١٠١)..... الدراسات التخطيطية.....(٩٠)	الفصل الأول
(١٢٥)..... الوضعيات الراهنة للمدينة.....(١٠٢)	الفصل الثاني
(١٣٥)..... متغيرات في فلسفة التخطيط.....(١٠٣)	الفصل الثالث
(١٦٦)..... معايير التحليل المقارن.....(٢٠٣)	
(١٦٧)..... للدراسة التحليلية للتنمية بالمدينة.....(٣٠٢)	
(١٨٣).....(١٠٤)منهج للتنمية العمرانية المستدامة في مدينة السادس من أكتوبر.....(١٨٣)	الفصل الرابع
فأطليات منهج التنمية العمرانية المستدامة في مدينة السادس من أكتوبر	خلاصة الباب الرابع

الباب الخامس

النتائج و التوصيات

(١٩١).....	خلاصة الرسالة
منهج تنفيذ التنمية العمرانية المستدامة للعدن و المجتمعات العمرانية الجديدة	النتائج و التوصيات
▪ الملاحق.....(٢٠٢)	
▪ المراجع العربي.....(٢١٨)	
▪ المراجع الاجنبية.....(٢٢٨)	
▪ ملخص الرسالة باللغة الاجنبية.....(٢٣٨)	

فهرس الأشكال

- شكل (١) المحتوى البحثي
- شكل (١-١) الاطار العام لعرض المدن الجديدة والسياسات العمرانية
- شكل (٢-١) العلاقات المختلفة المؤثرة على انشاء المدينة الجديدة
- شكل (٣-١) تصنيف المدن الجديدة من الناحية الاقتصادية
- شكل (٤-١) العوامل المؤثرة على تنمية المدن الجديدة
- شكل (٥-١) استعمالات الاراضي ٢٠١٧
- شكل (٦-١) مواقع التجمعات العمرانية عام ٢٠١٧
- شكل (١-٢) عرض التنمية العمرانية
- شكل (٢-٢) مستويات التخطيط
- شكل (٣-٢) التقسيم الاقليمي والاداري لجمهورية مصر العربية
- شكل (٤-٢) منهج التخطيط الشامل
- شكل (٥-٢) منهج التخطيط الاستراتيجي
- شكل (٦-٢) اتصال التنفيذي بالتخطيط الاستراتيجي
- شكل (٧-٢) التنمية العمرانية للمدن الجديدة بمصر في ضوء المتغيرات المستجدة
- شكل (٨-٢) عرض التنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية
- شكل (٩-٢) الخطوات المتتابعة للتنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية
- شكل (١٠-٢) المراحل الاساسية للتنمية المستدامة كما يقترحها منهج التنمية وتخطيط المجتمعات العمرانية
- شكل (١١-٢) تحليل العلاقة بين الدلائل الارشادية ومنهج تنمية وتخطيط المجتمعات العمرانية
- شكل (١٢-٢) منهج مقترح تنمية وتخطيط المجتمعات العمرانية يوضح كل مرحلة من مراحل الاربعة
- شكل (١٣-٢) المراحل الاساسية للتنمية المستدامة للبيئة العمرانية كما يقترحها الدليل التخطيطي
- شكل (١٤-٢) تحليل مدخل الدليل التخطيطي للتنمية المستدامة للبيئة العمرانية
- شكل (١٥-٢) مقارنة منهج التنمية مع منهج مراحل التنمية المستدامة
- شكل (١٦-٢) تحليل مقارن بين المنهجين فيما يتعلق بالمراحل المختلفة لمنظومة التنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية
- شكل (١٧-٢) المنهج المستخلص والمقترح من الدراسة النظرية للتنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية
- شكل (١-٣) مقارنة لبعض المدن التابعة للقاهرة الكبرى
- شكل (٢-٣) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة بدر (الجيل الثاني)
- شكل (٣-٣) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة العبور (الجيل الثاني)
- شكل (٤-٣) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة القاهرة الجديدة (الجيل الثاني)
- شكل (٥-٣) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة السادس من اكتوبر (الجيل الاول)
- شكل (٦-٣) تغيير مخطط التجمعات العمرانية الى مدن جديدة حول القاهرة الكبرى
- شكل (٧-٣) تغيير مخطط الطرق الدائرية حول القاهرة والمحافظات حولها
- شكل (٨-٣) مقارنة المتغيرات بين التخطيط التصميمي والمخطط التنفيذي لمدينتي بدر والعبور
- شكل (٩-٣) مقارنة المتغيرات بين التخطيط التصميمي والمخطط التنفيذي لمدينتي القاهرة

الجديدة والسادس من أكتوبر

- شكل (١٠-٣) إطار توجه مرحلة البحث والدراسة الفرضية المنهجية
- شكل (١١-٣) مقارنة المناهج التخطيطية والفتح فرضية المنهج التطبيقي للتنمية العمرانية
- شكل (١٢-٣) المنهج المستخلص من الدراسة النظرية للتنمية المستدامة
- شكل (١٣-٣) المنهج التنفيذي المقترح للتنمية العمرانية المستدامة للمجتمعات الجديدة
- شكل (١-٤) الدراسة التحليلية لمدينة السادس من أكتوبر
- شكل (٢-٤) الهرم السكاني لمدينة السادس من أكتوبر في عامي ١٩٨٥ - ٢٠٠٠
- شكل (٣-٤) استعمالات الأراضي المقترحة بمخطط السادس من أكتوبر
- شكل (٤-٤) التوسعات الشمالية للمدينة
- شكل (٥-٤) التوسعات الجنوبية للمدينة
- شكل (٦-٤) التوسعات الشرقية للمدينة
- شكل (٧-٤) المعدلات السنوية لنمو العمالة الصناعية والخدمية والسكان بمدينة السادس من أكتوبر
- شكل (٨-٤) مقارنة نصيب الفرد من مساحة استعمالات الأراضي في الفترات الزمنية
- شكل (٩-٤) مقارنة بين الكثافة العمرانية والمساحة الكلية في الفترات الزمنية لنمو مدينة السادس من أكتوبر
- شكل (١٠-٤) مقارنة بين التعداد والتعداد الفعلي في الفترات الزمنية لنمو مدينة السادس من أكتوبر
- شكل (١١-٤) طوبوغرافية الحدود المساحية للمخطط الأصلي لمدينة السادس من أكتوبر
- شكل (١٢-٤) تغيير استعمالات الأراضي لامتدادات المدينة وحدود كردون المدينة مع بداية الفترة الزمنية الثالثة
- شكل (١٣-٤) الطريق الدائري الذي يربط بين المحافظات حول القاهرة الكبرى وبدائل محور السادس والعشرون من يوليو (مداخل مدينة السادس من أكتوبر)
- شكل (١٤-٤) تعديل استعمالات الأراضي في شكل الحزام الأخضر شمال وغرب مدينة السادس من أكتوبر
- شكل (١٥-٤) تغيير تخطيط المجاورات السكنية في المدينة طبقاً لتخصيص الأراضي (الفترة الزمنية الثانية ١٩٩٤ - ١٩٩٧)
- شكل (١٦-٤) مقارنة المخطط السياحي المصمم من قبل الحكومة في الفترات التنفيذية المختلفة
- شكل (١٧-٤) تغيير المخطط للمنطقة السياحية على فترات التنفيذ (منطقة غرب سوميد)
- شكل (١٨-٤) تغيير مخطط المجاورة السكنية الرابعة للحي السكني الثامن في مدينة السادس من أكتوبر طبقاً لمخطط القطاع الخاص (بنك التعمير) في الفترة الزمنية الثانية ١٩٩٤ - ١٩٩٧
- شكل (١٩-٤) تغيير مخطط الحديقة الجنوبية الى امتدادات سكنية
- شكل (٢٠-٤) تغيير استعمالات الأراضي للحزام الأخضر من زراعة الى اسكان فاخر من قبل القطاع الخاص
- شكل (٢١-٤) نماذج تخطيط وسكن فاخر قطاع خاص (حي الأشجار)
- شكل (٢٢-٤) نموذج تخطيط وسكن فاخر قطاع خاص (الروضة)
- شكل (٢٣-٤) نموذج تخطيط وسكن فاخر قطاع خاص (ارض الاحلام)
- شكل (٢٤-٤) نماذج سكن فوق المتوسط توضح التباين في التصميم بين القطاع العام والقطاع الخاص
- شكل (٢٥-٤) تغيير تصميم نماذج الفيلات الموضوعه من قبل القطاع العام عن طريق القطاع

الخاص (الحي المتميز)

- شكل (٢٦-٤) نموذج تخطيط واسكان فاخر بالامتدادات الشرقية قطاع خاص (حي تلال النخيل)
- شكل (٢٧-٤) المراكز التجارية بمدينة السادس من أكتوبر
- شكل (٢٨-٤) نماذج اسكان السباب - قطاع عام
- شكل (٢٩-٤) نماذج من الأنشطة الخدمية
- شكل (٣٠-٤) نماذج من تجميل ميادين المدينة
- شكل (٣١-٤) نماذج من تجميل ميادين المدينة
- شكل (١-٥) منهجية تنفيذ التنمية العمرانية المستدامة للمجتمعات العمرانية الجديدة
- شكل (١-م) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة العاشر من رمضان (الجيل الاول)
- شكل (٢-م) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة السادس من أكتوبر (الجيل الاول)
- شكل (٣-م) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة ١٥ مايو (الجيل الاول)
- شكل (٤-م) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة برج العرب (الجيل الاول)
- شكل (٥-م) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة الصالحية الجديدة (الجيل الاول)
- شكل (٦-م) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة دماط الجديدة (الجيل الاول)
- شكل (٧-م) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة بني سويف الجديدة (الجيل الثاني)
- شكل (٨-م) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة المنيا الجديدة (الجيل الثاني)
- شكل (٩-م) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة النوبارية (الجيل الثاني)
- شكل (١٠-م) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة الشيخ زايد (الجيل الثاني)
- شكل (١١-م) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة الشروق (الجيل الثاني)
- شكل (١٢-م) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة طيبة (الجيل الثاني)

فهرس الجداول

- جدول (١-١) التجمعات العمرانية الجديدة
- جدول (١-٢) نصوص الدستور بجمهورية مصر العربية
- جدول (١-٤) جملة سكان كل دفعة من دفعات استيطان المدينة
- جدول (٢-٤) حجم دفعات بدائل الاستيطان بالتخطيط
- جدول (٣-٤) دراسة التركيب السكاني بالمدينة
- جدول (٤-٤) النسب المئوية للسكان في سن التعليم من جملة السكان بالمدينة
- جدول (٥-٤) اعداد سكان المدينة ومعدلات النمو المتوقعة
- جدول (٦-٤) الخصائص الديمغرافية لمجتمع سكان مدينة السادس من اكتوبر في نهاية مراحل البديل الاول
- جدول (٧-٤) الخصائص الديمغرافية لمجتمع سكان مدينة السادس من اكتوبر في نهاية مراحل البديل الثاني
- جدول (٨-٤) الانشطة والمساحات بمدينة السادس من اكتوبر (قبل وبعد التوسع)
- جدول (٩-٤) بيان بموقف تنفيذ الوحدات السكنية بمعرفة الجمعيات والافراد في ١-١-٢٠٠١
- جدول (١٠-٤) بيان بموقف تنفيذ الوحدات السكنية بمعرفة الشركات في ١-١-٢٠٠١
- جدول (١١-٤) بيان بموقف تنفيذ الوحدات السكنية بمعرفة الجهاز في ١-١-٢٠٠١
- جدول (١٢-٤) وحدات مشروع اسكان المستقبل
- جدول (١٣-٤) جدول تغير مساحات استعمالات الاراضي بمدينة السادس من اكتوبر
- جدول (١٤-٤) المعدلات السنوية لنمو العمالة الصناعية والخدمية والسكان بمدينة السادس من اكتوبر
- جدول (١٥-٤) مقارنة نصيب الفرد من مساحات استعمالات الاراضي في الفترات الزمنية لنمو مدينة السادس من اكتوبر
- جدول (١٦-٤) مقارنة تنفيذ التنمية في الفترات الزمنية المتتابة منذ انشاء مدينة السادس من اكتوبر
- جدول (١٧-٤) المعايير الرئيسية والعناصر الفرعية المؤثرة في التنمية العمرانية بالمدين الجديدة
- جدول (١٨-٤) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السادس من اكتوبر (مواطن القوة - مواطن الضعف) (في سياسة التنمية)
- جدول (١٩-٤) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السادس من اكتوبر (مواطن القوة - مواطن الضعف) (في الاسكان)
- جدول (٢٠-٤) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السادس من اكتوبر (مواطن القوة - مواطن الضعف) (في الادارة)
- جدول (٢١-٤) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السادس من اكتوبر (مواطن القوة - مواطن الضعف) (في التمويل)
- جدول (٢٢-٤) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السادس من اكتوبر (مواطن القوة - مواطن الضعف) (في العمالة)
- جدول (٢٣-٤) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السادس من اكتوبر (مكامن الفرص - مكامن التهديدات) (في سياسة التنمية)
- جدول (٢٤-٤) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السادس من اكتوبر (مكامن الفرص - مكامن التهديدات) (في الاسكان)
- جدول (٢٥-٤) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السادس من اكتوبر (مكامن الفرص - مكامن التهديدات) (في الادارة)

- جدول (٢٦-٤) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السادس من أكتوبر
(مكامن الفرص - مكامن التهديدات) (في التمويل)
- جدول (٢٧-٤) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السادس من أكتوبر
(مكامن الفرص - مكامن التهديدات) (في العمالة)
- جدول (٢٨-٤) نتائج التحليل الوصفي لمدينة السادس من أكتوبر (مواطن القوة)
- جدول (٢٩-٤) نتائج التحليل الوصفي لمدينة السادس من أكتوبر (مواطن الضعف)
- جدول (٣٠-٤) تحليل مكامن التهديدات
- جدول (٣١-٤) تحليل مكامن الفرص
- جدول (١-م) معدلات نمو مدن الجيل الأول وتوزيع استعمالات الاراضي بها (الجيل الأول)
- جدول (٢-م) معدلات نمو مدن الجيل الأول وتوزيع استعمالات الاراضي بها (الجيل الثاني)
- جدول (٣-م) مقارنة نصيب الفرد في تنمية المدن الجديدة (الجيل الأول)
- جدول (٤-م) مقارنة نصيب الفرد في تنمية المدن الجديدة (الجيل الثاني)

المقدمة

إن قيام المدن الجديدة بمصرنا الحبيبة يعتبر علامة مضيئة لهذه المرحلة من التقدم الاقتصادي والعمرائي الذي نشهده من تاريخنا المعاصر وقياسها يمثل اتجاه هام للتنمية لمواكبة احتياجات العصر. وأصبحت المدن الجديدة حقيقة واقعة على خريطة مصر بفخر بها كل وطني، وأصبحت مراكز حضارية تزخر بالعمل والإنتاج وتوفير الحياة الكريمة لأبنائها.

وحتى يكتمل هذا الاتجاه نمت الحاجة لرفع كفاءة استغلال ما تم تنفيذه بهذه المدن، ليتحقق الهدف المرجو منها على أكمل وجه لتحقيق المزيد من التقدم والرفاهية لبلدنا الغالية.

موضوع البحث:

تبحث الدراسة موضوع استراتيجيات تنمية المدن والمجتمعات الجديدة وربطها بالفترة الزمنية التي تغيرت فيها سياسات التعمير بدءاً بتجربة المدن الجديدة في مصر في السبعينات وحتى ١٩٩٣ (وزارة حسب الله الكفراوي)، والثانية منذ بداية ١٩٩٤ وحتى الآن (وزارة محمد إبراهيم سليمان)، لأن المدن الجديدة في مصر منذ نشأتها في منتصف السبعينات تواجه مشاكل عديدة منها ما هو خاص بتنفيذها العام (طرق - بنية أساسية - خدمات - إسكان الخ)، ومنها ما هو خاص ببعث الحياة في المدينة وأداء وظائفها بكفاءة (الاستيطان - التفاعل بين المكونات المادية وقاطنيتها)، وتركز الرسالة على مقارنة مراحل تطور المدن وربطها بالإستراتيجيات والسياسات لمعرفة أسباب وأهداف التغيير والآثار المترتبة عليه.

وكانت المشكلة الرئيسية في الفترة الأولى هي انخفاض معدلات الاستيطان بالمدن وكانت التطورات والتغيرات بدون مشاركة من القطاع الخاص، فمثلاً بمدينة السادس من أكتوبر ٧٥٠٠٠ نسمة مقارنة من المستهدف بها ٣٥٠٠٠٠ نسمة.

أما في الفترة الثانية فتم تعديل المخططات العامة عن طريق توجيه التوسعات بالمدن الجديدة في ظل التخطيط الشامل بالمدن الجديدة كانت أكثر المدن تغيراً كانت هي المدن الواقعة في إقليم القاهرة الكبرى وبالأخص بمدينة ٦ أكتوبر التي تركزت الدراسة عليها.

وأدت مشاركة القطاع الخاص بصفة أساسية في مجال الإسكان والتعمير في هذه التوسعات إلى تغيير نوعيات فئات السكان المستهدفة للاستيطان (من الأقل إلى الأكثر دخلاً) وظهور طلب

جديد على نوعيات الاستعمالات التي لم تكن موجودة من قبل ومرتبطة أساساً بفئات السكان الجديدة (ملاعب الجولف مثلاً) وغيره.

وبالرغم من وجود دلائل نجاح سياسة الدولة إلا أن انسحاب الدولة النسبي من مجال تشييد الوحدات السكنية أدى إلى ظهور نقص في حجم المعروض للفئات المحدودة والمتوسطة الدخل إلا أن شركات التنمية العقارية التي كانت تشيد لفئات الدخل المرتفع قد بدأت تستجيب لفئات متوسطة الدخل (مشروع البيستان، وحي الأشجار بمدينة ٦ أكتوبر) وغيرها. والآن تمت زيادة مسطحاتها والتعديل في الاستعمالات لتصبح أكثر من ضعف المساحة تقريباً ودراسة أخرى لتغيير كردون المدينة ، لذا كانت أكبر زيادة في المسطح السكني والخدمات التي ارتفع من ٥٠٠٠٠٠ نسمة كان مخطط لها أن تستوعبهم إلى ١٥٠٠٠٠٠ نسمة بعد تلك الزيادات.

و بالنظر إلى الإطار التخطيطي في فترة الخمسة والعشرين عاماً الماضية وهي عمر تجربة المدن المصرية الجديدة، نجد أنه كان من إطار بسيط التغيير من تطبيق سياسة الانفتاح الاقتصادي عام ١٩٧٤م، وتحول إلى النقيض له في النصف الثاني من الثمانينات متأثراً بأليات السوق الحر والعلومة وتحت ضغوط الجهات المانحة للمساعدات الخارجية، وقد أدت إلى سياسات إعادة هيكلة الاقتصاد المصري منذ عام ١٩٨٧م، إلى التركيز على خفض الإنفاق العام وخفض الدعم الحكومي والاتجاه نحو الخصخصة للقطاع العام والاعتماد على القطاع الخاص، فقد أُدر نصيب القطاع الخاص من إجمالي الناتج القومي المحطى في سبتمبر ١٩٩٧م بحوالي ٦٣% (بزيادة ١٥% منذ عام ١٩٧٥). وتغير فكر وسياسة الحكومة من احتكار وإنشاء وتنمية المدن الجديدة والأخذ على عاتقها بناء الوحدات المنخفضة والمتوسطة التكاليف وذلك بتغيير القائمين عليها سنة ١٩٩٤م إلى فكر وسياسة تعتمد بصفة أساسية على القطاع الخاص في عملية تعميم المدن الجديدة، فمثلاً كما حدث من اهتمام بتأسيس شركات التنمية العقارية بالمشاركة مع البنوك ودخول العديد من الشركات الصناعية إلى هذا المجال (مجموعة أحمد بهجت ، أرض الأحلام بمدينة ٦ أكتوبر).

ومع تنامي دور القطاع الخاص تزايدت سرعة استجابة وزارة التعمير في تحقيق رغباتهم في تملك مساحات كبيرة من الأرض بالمدن الجديدة بإضافتها إلى المخطط العام ولم يصلح هذا أي تصور مستقبلي أو رؤية شاملة لما سيؤول إليه المستقبل العمراني، يعكس المخططات العامة السابقة.

ونرى التأثير الإيجابي الواضح في سياسة الدولة عند وضع قوانين حوافز الاستثمار وتسهيل قوانين الاستيراد وعمل منطقة جمركية للمدينة، فشجع التنمية ووسع القاعدة الصناعية بالمدينة، بخلاف بنود القانون الخاصة بإلغاء الإعفاء الضريبي على النشاط التجاري والإداري، مما أضر بالسلب على تواجد هذا النشاط وبالتالي على سوق العقار ومشاريع التنمية العقارية لهذه

المنشآت، لان الاعفاء الضريبي يعتبر عامل جذب للقاتمين على النشاط يزيد من رواج التسويق للوحدات التجارية والادارية للمجتمعات الجديدة .

وفي ظل عدم وضوح الرؤية التخطيطية المتكاملة للدولة وزيادة حدة تنافس شركات الاستثمار العقاري في مجال الإسكان بالمدن الجديدة والهادفة لأعلى ربح مادي، فلا بد من تغيير المنهج التخطيطي للدولة بمؤسساتها مع القطاع الخاص ومؤسساته، فكان لابد من دراسة منهج تنفيذي للتخطيط يعتمد على قاعدة بيانات شاملة ومتجددة لضمان تنمية المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة.

مجال البحث: يركز البحث على النقاط التالية :

- (١) أسباب مشاكل المدن المصرية الفترة التي دخل فيها القطاع الخاص كمستثمر .
- (٢) إظهار الانقسام بين المنهج المستخدم لتخطيط المدن وبين الإطار العام الذي تنفذ به.
- (٣) تأثير الجوانب السياسية لإنشاء المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة على العمران والمعمار بها.
- (٤) مدى الإيجابيات والسلبيات ومدى الوصول للأهداف المرجوة التي تتأتى بدراسة كفاءة الإطار التخطيطي نفسه.
- (٥) الآثار المترتبة على التنفيذ وما قد ينشأ عنه من صعوبات أو اختلاف في الوضعيات التنفيذية عن المسار المخطط لها، من خلال الخلفية السياسية لمتخذي القرار في وضع منهج التخطيط.

الهدف من البحث :

يهدف البحث إلى وضع منهج تطبيقي للتنمية العمرانية المستدامة بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة في ضوء مقارنته بخطوات ومنهج التخطيط الشامل التقليدي من خلال دراسة المشاكل والصعوبات المحتملة في التطبيق لتخطيط المدن والمجتمعات الجديدة وذلك بمقارنة مراحل التغيرات وربطها بالسياسات.

كما يهدف البحث إلى ربط منهج التخطيط واتخاذ الاستراتيجيات والسياسات المناسبة بالمتغيرات في الواقع للوصول للرؤية المستقبلية من خلال قاعدة معلومات أساسية ومتجددة لتحليل

والمتابعة تحدد إطار مشترك يحكم بين المتالفين والمتعاونين في عملية التخطيط بغرض زيادة فرص نجاح السياسات والقرارات الناتجة عن التخطيط الإستراتيجي .

جدوى البحث :

تهتم الدراسة بالحصول على الاستفادة القصوى من التطوير العمراني والتنمية بالدولة في إطار احتياجات القطاع العام والتحكم في التطوير المستقبلي للمجتمعات العمرانية مع ضمان استدامة التنمية العمرانية بها .

المنهج البحثي:

بحث تحليلي مقارن لدراسة المنهج التطبيقي التخطيطي للتنمية العمرانية المستخدمة للمدن والمجتمعات الجديدة في خلال ٢٥ سنة الماضية، ومقارنة المراحل المختلفة لتطوير مدينة ٦ أكتوبر ودراسة تعديل المخطط وأسباب التغيير وهدفه وآثاره عند التطبيق.

- مقارنة سياسات القطاع العام في التنمية العمرانية.
- مقارنة سياسات القطاع الخاص في التنمية العمرانية.
- الوصول الى منهج تطبيقي للتنمية العمرانية المستخدمة بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة .

وفيما يلي جدول (١) يوضح المحتوى البحثي تتابع محتويات الابواب بالرسالة .

المستوى الوطني

إعداد الخطر و الحد

تحديد الاحتياجات من الحماية
معلومات من الإدارة التي تدير

إعداد الحد الوطنية للحماية

جانب الأول

إعداد من وضع الخطر و الحماية

إعداد مستويات محددة من الحماية
التفاوض مع الجهات التي تدير الحماية الوطنية لتسري
معلومات الحماية من إدارة الجهات لتسري
معلومات الحماية من إدارة الحماية

تقرير الحماية
إعداد مستويات وحماية معلومات

جانب الثاني

وضع الخطر و الحماية
تسري الحماية
تسري الحماية

مركز الحماية
تسري الحماية من (الخطأ)
تسري الحماية من (الخطأ)
تسري الحماية من (الخطأ)
تسري الحماية من (الخطأ)

مبدأ آخر
مبدأ الحماية
مبدأ الحماية
مبدأ الحماية

تقرير الحماية الوطنية
إعداد من الحد الوطنية للحماية
تسري الخطر من

جانب الثالث

وضع الخطر و الحماية
تسري الخطر من (الخطأ)
تسري الخطر من (الخطأ)

إجراءات الحماية
تسري الخطر من (الخطأ)
تسري الخطر من (الخطأ)

إعداد الحد الوطنية للحماية
تسري الخطر من (الخطأ)

جانب الرابع

إعداد الحد الوطنية للحماية
تسري الخطر من (الخطأ)
تسري الخطر من (الخطأ)

وضع الحد الوطنية للحماية
تسري الخطر من (الخطأ)
تسري الخطر من (الخطأ)

إعداد الحد الوطنية للحماية
تسري الخطر من (الخطأ)

جانب خامس

الباب الأول

الباب الأول

(الإطار العام للمدن الجديدة)

الباب الأول

الإطار العام للمدن الجديدة

- سياسات المدن الجديدة
- تعريف و تصنيف المدن الجديدة

الفصل الأول

- المدن الجديدة في مصر

الفصل الثاني

- السياسة العمرانية
- سياسة تنمية المدن الجديدة

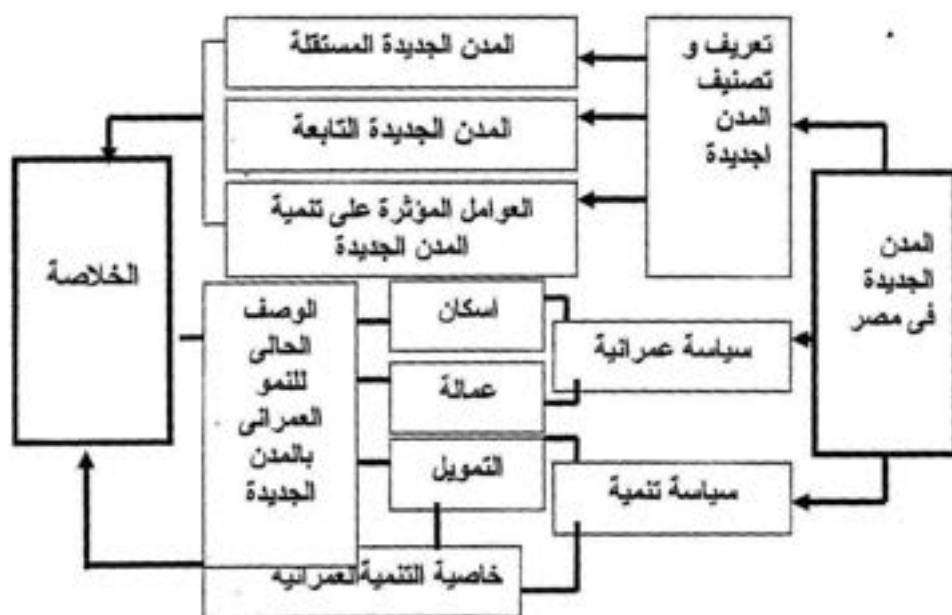
- خلاصة الباب الأول

الفصل الأول :-

(الإطار العام للمدن الجديدة)

تعتبر المدن الجديدة لحدى سياسات التنمية العمرانية التى تنتهجها كثير من الدول لحل مشاكلها العمرانية ، ولقد ظهرت المدن الجديدة كرد فعل للازدحام والكثافات العالية للسكان فى المدن الكبيرة القائمة ونقص الخدمات وزيادة مشاكل البنية الأساسية والنقص الكبير فى المساكن فى المدن الرئيسية . فكان من اهم أهداف إنشاء المدن الجديدة السيطرة على الأتساع غير المنظم للمناطق الحضرية ، إيجاد اتزان بين السكن والعمل ، تقليل الكثافات السكانية وتوفير الخدمات ، جذب الأنشطة الاقتصادية المتركزة فى المراكز الحضرية الكبرى ، توفير المزيد من فرص العمل وكذلك تشجيع عملية التنمية فى الأقاليم ذات الموارد . لذلك فان سياسة المدن الجديدة تعتبر اتجاها هاما لتنظيم التنمية العمرانية حيث تشمل على العديد من التوجهات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والسياسية .

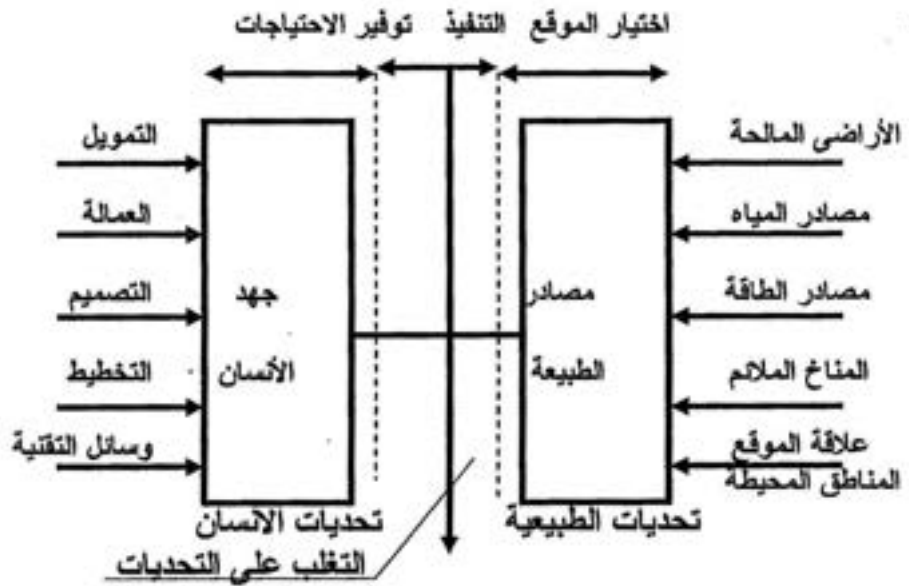
يتم فى هذا الباب دراسة أنواع المدن الجديدة وتصنيفها تبعاً لقاعدتها الاقتصادية مع التركيز على شرح السياسة العمرانية للدولة وسياسة تنمية المدن الجديدة من حيث الإسكان ، والعمالة ، والتمويل ثم دراسة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة فى مصر ، شكل (١ - ١) .



شكل (١ - ١) : الإطار العام لعرض المدن الجديدة و السياسات العمرانية بالمدن الجديدة بمصر ، المصدر : الباحث ،

١-١ تعريف و تصنيف المدن الجديدة :-

يستعمل تعبير المدن الجديدة New Towns في تسمية العديد من المجتمعات التي تختلف عن بعضها من ناحية الأهداف و الوظيفة و الحجم و تؤثر بالطبع على الظروف السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية للدولة أو الأقليم الذي توجد فيه المدن الجديدة على تلك المدن (١) . و قد وجد ان المدن الجديدة تتطلب أربع عناصر أساسية هي : وجود القاعدة الاقتصادية ، و استخدامات الأراضي و الخدمات ، و اخيراً طبيعة المجتمع . و تعتمد العناصر الثلاثة الأخيرة على العنصر الأول في تحقيق الاكتفاء الذاتي ، فإن نشأة المدن تعتمد على وجود قاعدة اقتصادية تحدث امكانية اقتصادية تتركز في الموقع أو الموضع المناسب مكانياً و جغرافياً لتكون المدينة . وقد ثبت ان القاعدة الاقتصادية القوية تعتمد على تنوعها و تزايد من حجم و تنوع فرص العمل و تؤثر في درجة الاكتفاء الذاتي للمدينة الجديدة ، و أيضاً تحدد مستوى الأنشطة الاجتماعية داخل المجتمع الجديد و الكثافة كما أن نوعية استخدامات الأراضي تساهم في تصنيف المستوى الاجتماعي للسكان (١) . لذلك فإنه مما لا شك فيه أن أي مدينة في دولة من الدول الرأسمالية تختلف ظروف تنميتها عن المشابهة لها في الدول النامية التي تنتهج أساليب مختلفة في طرق تنميتها و تخطيطها .



شكل (٢-١) العلاقات المختلفة المؤثرة على إنشاء المدينة الجديدة
المصدر : وحيد حلمي إبيوب ، مرجع سابق ، الجزء الأول ، ص ١٣

(١) مجدى كمال ربيع ، د / طارق عبد اللطيف أبو العطا ، " المشاكل التطبيقية للمدن الجديدة : التجربة المصرية " المعهد العربي لأنماء المدن - ندوة المدن الجديدة - المجلد الرابع ، ١٩٩٣ ، ص ٤ .

ويتحكم في سبل ووسائل انشاء المدن الجديدة عاملان رئيسيان هما : مصادر الطبيعة و جهد الأسان و يوضح شكل (٢-١) العلاقات التصورية المختلفة حول انشاء المدينة الجديدة . و تساعد المدن الجديدة في تكوين مجتمع تتوافر به ظروف معيشة ملائمة كما تتوافر به نوعيات مختلفة من الخدمات و بمستويات أكبر من الموجودة في المدن القائمة حتى تستطيع جذب السكان اليها . و تصنف المدن الجديدة من الناحية الاقتصادية الى نوعين ، المدن الجديدة المستقلة و المدن التابعة شكل (٣-١) .

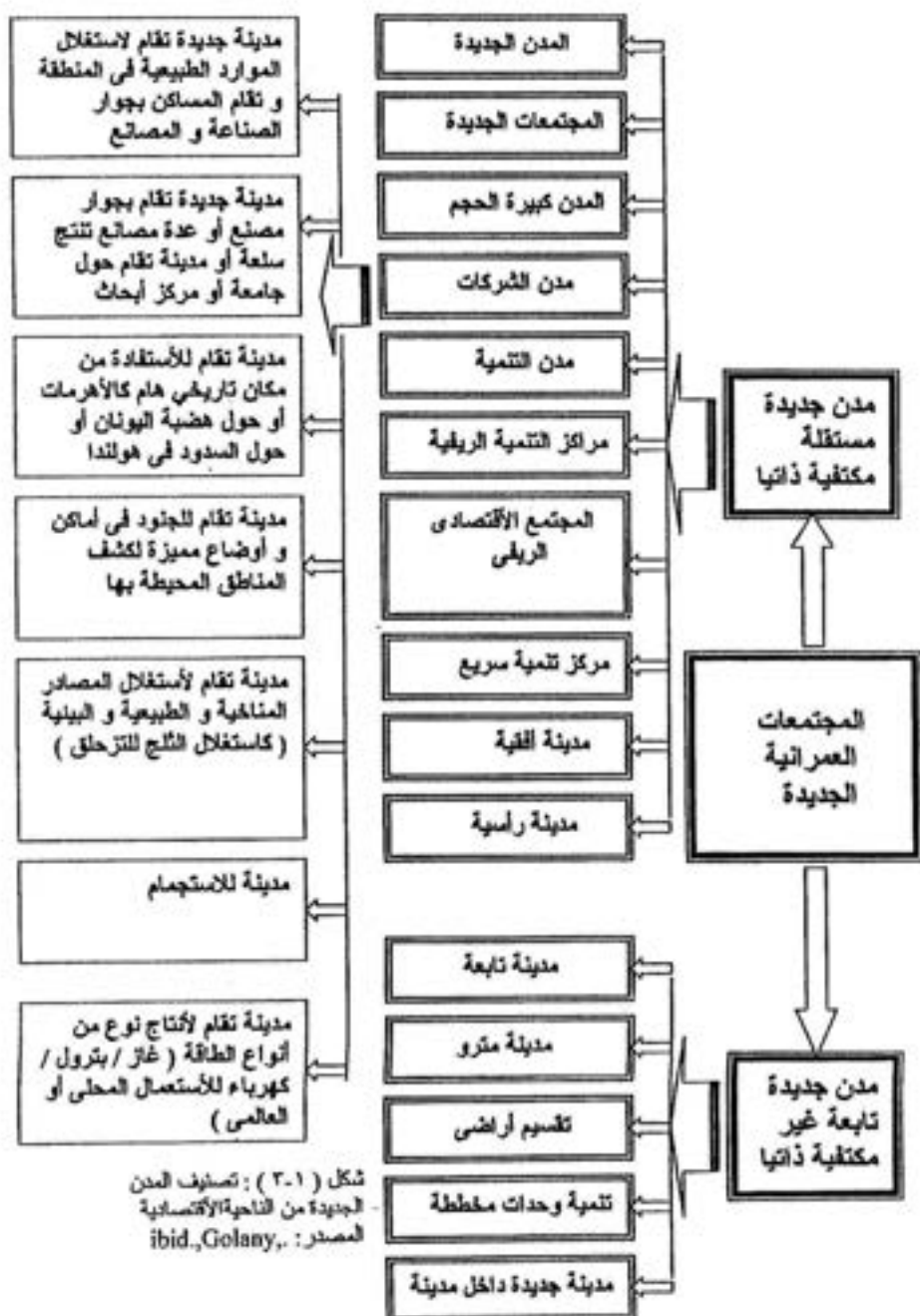
١-١-١ المدن الجديدة المستقلة :-

المدن في هذا النوع ذات كيان مستقل اقتصاديا ، لا تعتمد على مجتمع موجود و لكن لديها مقومات الأستمرار ، حيث أنها تخطط و تنمي للوصول لأهداف مختلفة بجانب الأسكان . و يضع مخطوطو المدن المفاهيم المختلفة في الأعتبار عند التصميم ، و أكثر التعريفات شيوعا هي المدن الجديدة NEW TOWNS. و يوجد في هذا النوع عشرة أنماط للمدن الجديدة المستقلة و هي (٢) :

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| (١) المدن الجديدة | (٢) المجتمعات الجديدة |
| (٣) المدن الجديدة كبيرة الحجم | (٤) مدن الشركات |
| (٥) مدن للتنمية | (٦) مراكز التنمية الريفية |
| (٧) المجتمع الأقتصادي الريفي | (٨) مركز تنمية سريع |
| (٩) مدينة أفقية | (١٠) مدينة رأسية |

(1) Golany , G., New Town Planning : Principle and Practice . London: John Wiley and sons , 1976 . P.23 .

(2) Ibid ., Golany , G., 1976 . P . 25 -48



- (١) المدن الجديدة New Towns : هناك تعريفات عديدة للمدن الجديدة ، الا انه ليس هناك اتفاق عام بين المخططين حولها و الأختلاف بينها يرجع لوجهات النظر المختلفة لمخططي المدن لها . و تعرف المدن الجديدة بأنها مناطق عمرانية جديدة تحتوى على مجتمع صغير متميز و تكون ذات قاعدة اقتصادية قوية و لها مقومات الأستمرار و الأستقلال ، لذلك لابد من التحديد التام للنطاق الوظيفي للمدينة ، الذى لا يحتوى على التجمعات البنائية و لكن أيضا على قطاعات جديدة تبني بحيث تسمح بالنمو و الأمتداد و تظل متصلة بالمراكز الرئيسية بالمدينة .
- (٢) المجتمعات الجديدة New Communities: استخدم هذا المفهوم مخططو المدن فى أمريكا بدلا من المدن الجديدة New Towns فيعرفوا المجتمع العمرانى الجديد بأنه مخطط جديد لتنمية منطقة كبيرة الحجم و يكون امتداد لمركز حضرى قائم أو منطقة تنمية جديدة سواء تبعا للحكومة أو القطاع الخاص . المستثمرون عادة ما يقومون بتنفيذ هذه المجتمعات بتدعيم من الحكومة الأمريكية .
- (٣) المدن الجديدة كبيرة الحجم New Cities: المدينة الكبيرة تعرف بأنها مجتمع عمرانى جديد كبير الحجم و عدد سكانه كبير ، يتم اقامتها بعيدا عن كتلة حضرية قائمة أو بعيدا عن أى امتداد لأى مدينة أخرى . و تقام المدينة لجذب النمو فى منطقة معينة و تساعد على توازن توزيع و نمو السكان .
- (٤) مدن الشركات Company Towns: مدن الشركات تتجح فى تنمية العديد من المناطق عن طريق اقامة الشركات فى مناطق معينة لأنتاج منتج واحد أو لخلق بيئة معينة و الذى يحدد حركتها الرئيسية هو العامل الاقتصادى بالمنطقة . و هى تعتمد على النشاط الاقتصادى فى المنطقة و قد ينقسم هذا النوع من المدن الى انواع مختلفة تبعا لنوعية النشاط الاقتصادى مثل مدينة جديدة تقام لأستغلال الموارد الطبيعية و تقام المساكن بجوار الصناعة و المصانع ، أو تقام بجوار مصانع تنتج سلعة أو مدينة تقام حول جامعة .
- (٥) مدن التنمية Development Town: مدينة تقام على أرض ليس بها أى مقومات حياة أو تنمية بعيدا عن أى مركز حضرى و يتم خلق فرص عمل متنوعة و مختلفة بانشاء صناعات بها لتتويع اقتصادها و الهدف منها اعادة توزيع السكان فى الدولة و نشر الأنشطة الاجتماعية الاقتصادية و تكوين نواة لمجتمع جديد .
- (٦) مراكز التنمية الريفية Regional Growth Center: مركز تنمية لمجتمع ريفى كبير لابد أن يوفر فرص عمل للسكان المحيطين و لابد أن يكون لديه مقومات الأستمرار و الأستقلالية .
- (٧) المجتمع الاقتصادى الريفى Freestanding Community: مجتمع مقام بأقل اقتصاد ممكن فى مجتمع ريفى و يكون عن طريق بناء المستثمرين و القطاع الخاص لمساكن لعمالهم فى الأراضى الخاصة بهم مع أقل امكانية لاستعمال الأراضى حيث يكون مكان للعمل و العيش فقط .
- (٨) مركز تنمية سريع Accelerated Growth Center: مركز نمو سريع يقام عن طريق جهات أهلية معاونة كالجعيات الأهلية و القطاع الخاص و له اقتصاد متنوع مع توفير فرص العمل و الادارة للسكان و الموظفين بالمنطقة .

١-١-٢ المدن الجديدة التابعة :-

هذه المدن الجديدة عبارة عن مجتمع يعتمد فيزيقيا و اقتصاديا على مجتمع قائم بالفعل ، و اذا كانت فرص العمل خارج المدينة فانها تصبح كسكن ليلي فتكون كمركز سكنية فقط (١) . و يوجد في هذا النوع خمسة أنماط للمدن الجديدة التابعة طبقا لوظيفة كل منهم :

- (١) مدينة تابعة .
- (٢) مدينة مترو .
- (٣) تقسيم أراضي .
- (٤) تنمية وحدات مخططة .
- (٥) مدينة جديدة داخل مدينة .

- (١) مدينة تابعة Satellite Town: امتداد سكني كبير ذات كثافة سكانية عالية ، أقل خدمات مطلوبة مع وجود امكانية التعليم و أقل استخدام للأراضي .
- (٢) مدينة مترو Metro Town: مجتمع متكامل تابع يتخذ شكل عنقودي و يمثل مركز عاصمة فيه تنوع لاستعمالات الأراضي و تنوع فرص العمل و اقتصادياته .
- (٣) تقسيم أراضي Land Subdivision: تقسيم للأراضي بأطراف المدينة تبعا لتنظيم المدينة و هو مكان للنوم فقط و قد يحتوى على خدمات و لكن ليس به فرص عمل .
- (٤) تنمية وحدات مخططة (PUD) Planned Unit Development: قطعة ارض كبيرة غير خاضعة لتنظيم المدينة ، يتم تقسيمها الى مساكن و يكون لها خدمات و ليس بها فرص عمل و هي ملكية شخصية و ليست عامة .
- (٥) مدينة جديدة داخل مدينة New Town in Town: منطقة جديدة تنشأ بغرض احياء و تجديد المناطق المتدهورة صرانيا و بينيا و اجتماعيا (المناطق العشوائية) فى المدينة الكبيرة من خلال مراحل التنمية تبعا للخطة الشاملة للدولة .

١-١-٣ العوامل المؤثرة على تنمية المدن الجديدة :

تؤكد الدراسات على أن نمو المدينة يتأثر بالظروف الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية السائدة فى الدولة لأنها جزء لا يتجزأ من النسق العمرانى ككل و يمكن تصنيف العوامل المؤثرة على تنمية المدينة الى عوامل داخلية و خارجية (٢) ، شكل (١ - ٤) .
أولا العوامل الداخلية : و هى عبارة عن خصائص الجهاز الادارى لتنمية المدينة الجديدة و تشمل :

- الخصائص التنظيمية : كطبيعة الهيكل التنظيمى لجهاز تنمية المدينة.
- نمط سلوك المتابعة أو سياسات أخذ القرار و ممارساتها الخاصة بتفويض السلطة
- نظم العمل و تشمل اجراءات و نظم المعلومات و نظم الرقابة .
- وضوح الأهداف التى يسعى الجهاز لتحقيقها و نظم الأجور و الحوافز و درجة التعارض فى الاهداف (أهداف الأفراد / أهداف الجهاز) و نمط السلوك القيادى السائد الخ .
- المهارات المتوافرة فى الجهاز و الامكانيات المادية و الفنية و التكنولوجية و درجة تميزها .
- البيئة التكنولوجية و استخدام أحدث وسائل للاتصال بالعالم و الاستفادة من تجاربه .

(1) ibid ., Golany , G ., P . 49-51 .

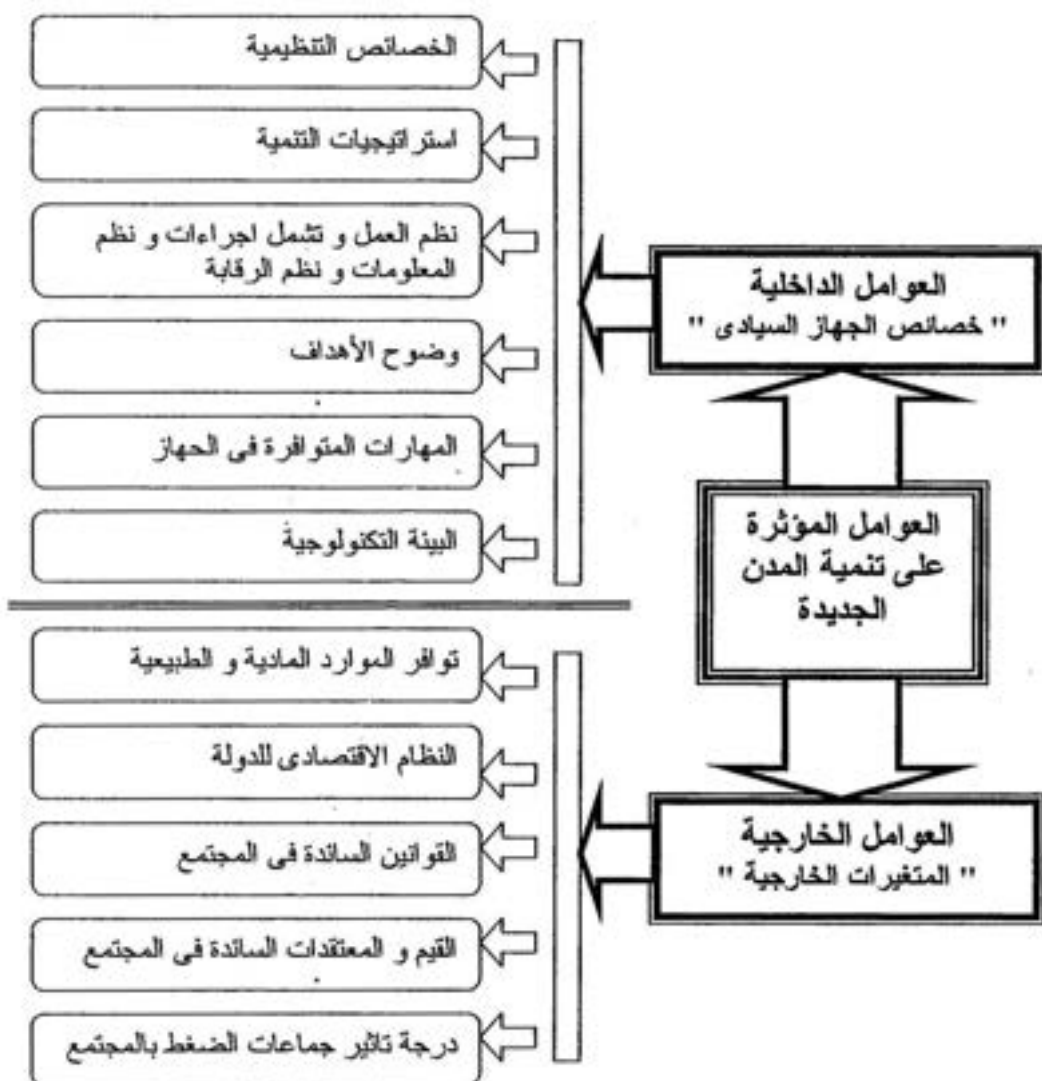
(2) C.B. Handy , Understanding Organizations: Harmond sworth : Penguin Books Lt] ., 1981 , pp. 12 -14

و يتضح من ذلك أن اهم العوامل الداخلية المؤثرة على التنمية العمرانية للمدينة الجديدة هي تلك المرتبطة بالتحكم فى التنمية بها .
ثانيا العوامل الخارجية : وتحتوى على كافة متغيرات البيئة الخارجية التى تؤثر على التنمية مثل :

- مدى توافر الموارد المادية و الطبيعية اللازمة لاتجاز أنشطة و مرافق و متطلبات المدينة .
- النظام الاقتصادى المطبق فى الدولة (رأسمالى ، اشتراكى ، مختلط) .
- التشريعات و القوانين الساندة فى المجتمع .
- القيم و المعتقدات الساندة فى المجتمع .
- درجة تأثير جماعات الضغط بالمجتمع – كالمستثمرين و المواطنين و الجمعيات الأهلية .

و يتضح من ذلك أهمية الدور الذى تلعبه جماعات الضغط فى المجتمع (المستثمرين و شركات القطاع الخاص) و تأثيره على التنمية العمرانية فى المدن الجديدة و امكانية تحقيقها لأهدافها .

وتهم الرسالة بعامل منهجية أخذ القرار للتنمية كعامل هام من العوامل الداخلية المؤثرة على التنمية العمرانية بالمدن الجديدة ، بالإضافة الى توضيح الدور الهام الذى يلعبه القطاع الخاص فى التنمية العمرانية كعامل خارجى مؤثر و امكانية الاستفادة منه لتحقيق المرجو من المدن الجديدة .



شكل (٤-١) : العوامل المؤثرة على تنمية المدن الجديدة
 المصدر : الباحث بتصرف من 12-14 , pp . 1981 , Harmondsworth , ibid .

(سياسات المدن الجديدة فى مصر)

ان سياسة انشاء المدن الجديدة فى مصر تستهدف فى المقام الأول جذب الأنشطة الاقتصادية المتمركزة فى المراكز الحضرية الكبرى ، و توفير المزيد من فرص العمل ، و تشجيع عملية التنمية العمرانية فى الاقاليم ذات الموارد ، فان هذه السياسة تعتبر اتجاها هاما لتنظيم التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الطبيعية . فبدأت الحكومة المصرية برنامجا طموحا لانشاء عدد من المدن الجديدة منذ منتصف السبعينات ، و لم يحدد قانون المجتمعات الجديدة لعام ١٩٧٩ أى اجراءات معينة لاختيار اقامة مدينة جديدة مما يقلل من امكانية معرفة كيفية اختيار المدن الجديدة ، و أصبحت اقامة هذه المدن الجديدة تتم عن طريق قرار سيادى .

وقد اتبعت وزارة الاسكان و المرافق و المجتمعات العمرانية الجديدة طوال العقود الماضية الأسلوب المركزى فى التخطيط و اعداد المخططات العامة للمدن الجديدة التى ترسم صورة العمران لها بعد عشرون عاما من التاريخ اعدادها . و كان المنتج عبارة عن مخطط عام يحدد توزيع استعمالات الاراضى و عدد السكان و برامج الاسكان و الخدمات و الاستعمالات الصناعية فى مراحل نمو المدينة المختلفة ، و كانت كل مدينة تخطط لاستيعاب عدد سكان محدد سلفا . و قد ظهر جليا فى دراسات التقييم المتعددة للمدن الجديدة و التى قامت بها جهات بحثية مختلفة عدم تحقيق المدن الجديدة لنسب التعمير المستهدفة ، الأمر الذى يستوجب البحث فى الاسباب الكاملة وراء عدم تحقيق هذه المدن للمستهدف منها . اضافة الى عدم قدرة المخططات العامة التى سبق اعدادها على مواكبة تسارع الأحداث و المتغيرات خاصة فى العقد الأخير من القرن العشرين . مما يدل على عدم ملائمة منهج التخطيط الشامل فى اعداد المخططات العامة للمدن الجديدة للاطار الجديد بالدولة ، فقد أضفت التحولات العالمية المتلاحقة سمة الديناميكية لاطار اعداد السياسات و المخططات العمرانية .

و قد بدأت الحكومة المصرية فى انشاء مدينة العاشر من رمضان فى أوائل عام ١٩٧٨ و تلتها مدن السادس من أكتوبر و السادات عام ١٩٧٩ دون وضع مخطط قومى شامل . و تلا ذلك انشاء عدد من المدن الجديدة وصل فى عام ١٩٩٥ الى ١٧ مدينة جديدة ، فلجأت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الى وضع خريطة جديدة لمصر عام ١٩٩٨ تستهدف اقامة ٤٤ مدينة و تجمعا جديدا حتى عام ٢٠١٧ ، تم تحديدها على مناطق مساحتها ٢٠٥ مليون فدان تحتل الكتلة العمرانية للمدن الجديدة منها حوالى ١٩٠ ألف فدان (١) .

وعلى الرغم من مرور أكثر من عشرين عاما على بداية الشروع فى انشاء المدن الجديدة فان أغلب هذه المدن لم تحقق الأهداف العمرانية المرجوة منها من جذب و استقطاب للزيادة السكانية فى المدن القائمة و خلق أقطاب نمو و مراكز جذب اقتصادية فى المناطق الصحراوية للحد من البناء على الأراضى الزراعية و المحافظة على الرقعة المزروعة . حيث واجهت مشاكل عديدة منذ نشأتها سواء فى الإدارة أو تنفيذ الخطط الموضوعية أو التمويل الذى يعتمد على الحكومة المركزية كمصدر أساسى للتمويل .

(١) وزارة الاسكان و المرافق و المجتمعات الجديدة - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، خريطة التنمية و التعمير لجمهورية مصر العربية حتى عام ٢٠١٧ ، يولية ٩٨

و مما سبق يتضح أن جزءاً من عدم تحقيق المدن الجديدة في مصر لأهدافها يرجع إلى أسلوب إدارة التنمية العمرانية بأجهزة المدن الجديدة مما يحول دون تحقيق الاستغلال الأمثل للموارد و الطاقات المتاحة حتى و لو كانت محدودة ، و افتقاد التنسيق بين الأعمال المطلوب تنفيذها في الخطة في ضوء الموارد اللازمة لأعمال التشييد (٢) . بالإضافة إلى أن أجهزة إدارات المدن الجديدة تعمل في إطار إدارة مركزية و بدون سلطة اتخاذ القرارات فضلاً عن غياب القواعد المنظمة لإدارة التنمية العمرانية و نقص القوى العاملة الماهرة و ضعف المستوى التكنولوجي . كما أنها غير قادرة على مواكبة هذه التغيرات العالمية الحديثة في المستقبل نتيجة لمعانتها من عدة مشاكل . لذلك فإنه من المناسب أن تطويع الأفكار التي تتناول التطوير و كيفية نهج التنمية العمرانية في المدن الجديدة بما يمكن تحقيق أفضل تنمية بشكل يتزامن مع التغيرات الأساسية الأخرى المطروحة على الساحة المصرية في الوقت الحاضر . مثل الاعتماد على مشاركة القطاع الخاص في التنمية بدرجات متزايدة ، و ازدياد معدل الاعتماد على آليات السوق الحر ، و التمكين و المشاركة في الإدارة ، خاصة بعد ثبوت عدم توافق التخطيط مع التغيرات المستجدة التي تواجهها أثناء التنفيذ .

٢-١ السياسة العمرانية :-

يتميز النسق العمراني المصري الحالي بفقدان التوازن بين المعمور و اللامعمور مما يدل على الاختلال القائم بين حجم المجتمع السكاني و المساحة الأرضية المستغلة . فالحجم السكاني لمصر و الذي يبلغ ٥٩,٢٧٢ مليون نسمة وفقاً لتعداد عام ١٩٩٦ ، و الذي يتزايد بأكثر من مليون نسمة كل عام مازال يشغل مساحة لا تتعدى ٤ ٪ من المساحة الكلية (مليون كم ٢) و مازال هذا الحجم السكاني يستمد احتياجاته و متطلبات حياته من زراعة حوالي ٨,٥ مليون فدان كما هو الحال من نصف قرن مضى . و قد ترتب على هذا النمو السكاني المتسارع مع محدودية التوسع في الأراضي الزراعية عدة آثار اقتصادية و اجتماعية خطيرة أهمها (١) :

- تركز العمران في الدلتا و الوادي في شكل شريطي يكاد يكون منقطعاً في نوعه تاركاً بعض مناطق مصر ذات الأهمية السياسية (سيناء ، المناطق الجنوبية ، المنطقة الغربية) تكاد تكون خالية من السكان رغم أهمية هذه المناطق كعامل ربط بين مصر و الدول المجاورة
- ارتفاع الكثافة السكانية في المساحات المأهولة بالسكان بشكل حاد من حوالي ٢٧٦ نسمة / كم ٢ عام ١٨٩٧ إلى أكثر من ١٦٨٥ نسمة / كم ٢ عام ١٩٩٦ .
- انخفاض مستمر في نصيب الفرد من المساحة الزراعية و المساحة و المساحة المحصولية و قد ترتب على ذلك اتساع حجم الفجوة الغذائية و التناقص المستمر في معدلات الاكتفاء الذاتي .
- تفاقم المشاكل الاجتماعية و الاقتصادية في المدن القائمة و المراكز الحضرية الكبرى لاستمرار هجرة سكان الريف إلى المدن و لاسيما المراكز الحضرية الهامة بفعل عوامل الجذب و الطرد معا .

(١) وزارة الإسكان و المرافق و المجتمعات الجديدة - الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، التقرير العام ، خريطة التنمية و التعمير لجمهورية مصر العربية حتى عام ٢٠١٧ ، يونيو ١٩٩٨ ، ص ٦٦ - ٦٧ ص (٢) دعاء محمود الشريف - الإدارة المستخدمة للبيئة العمرانية في الدول النامية - رسالة دكتوراه كلية الهندسة جامعة القاهرة ٢٠٠٣

لذلك فقد تم إعادة تشكيل الخريطة السكانية لمصر بما يحقق التوازن المطلوب بين السكان و الموارد و بين الإقليم التخطيطية من حيث الاستثمارات و الخطط الاجتماعية ، و ذلك للوصول بنسبة العمران الى ٢٥% من مساحة مصر . و قد وضعت استراتيجية للتنمية العمرانية لمصر للتحكم في النمو العمراني ، و قد بنيت خطة الوزارة في هذا الشأن على عدة اعتبارات :

- الاستفادة من محاور التنمية العمرانية الحالية منع إيجاد محاور تنمية جديدة طبقاً لتوزيع الموارد و الإمكانيات المتاحة التي تسمح بالاستثمار و التنمية .
- استثمار الموارد الكامنة في صحارى مصر و سواحلها لجذب المواطنين الى هذه المناطق و تخفيف الضغط السكاني على المدن القائمة لاعادة رسم الخريطة السكانية لمصر .
- خلق مناطق جذب جديدة بالصحراء لخلخلة المناطق المرتفعة الكثافة في الدلتا و الوجه القبلي و لاستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة .
- إنشاء المدن و المجتمعات الجديدة في اطار تخطيط قليمي و صراني نابع من تخطيط قومي عام يستهدف زيادة الدخل القومي و توفير فرص العمالة للمواطنين .
- إنشاء الصناعات في مناطق محددة للاستفادة من الناتج الاقتصادي للمشروعات الصناعية .
- تهيئة المناخ الملائم لاجتذاب رؤوس الأموال في المدن الجديدة عن طريق التسهيلات و الحوافز للمشروعات لتتمكن من أداء وظيفتها في المجال الصناعي و الخدمات اللازمة .

٢-٢ سياسة تنمية المدن الجديدة :-

أصبحت سياسة المدن الجديدة في مصر جزءاً من التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، و بغض النظر عن المدخل الإقليمي للدراسات المختلفة المصاحبة لكل من المدن الجديدة المزمع إنشائها في مصر منذ بداية التفكير في تبني هذه السياسة بحيث يتحدد دور كل من هذه المدن و علاقتها بباقي المدن الجديدة من جهة و سائر عناصر النسق العمراني القائم من جهة أخرى . و قد عرفت مصر النوعين الرئيسيين من المدن الجديدة المخططة بأشكالها المختلفة " المدن المستقلة و التابعة " :

- (أ) المدن الجديدة المستقلة : مثل (مدينة العاشر من رمضان و السادات) حيث كان هدفها تكوين تجمع تنموي كبير مخطط يهدف إلى توفير المسكن و مكان العمل و الخدمات المناسبة في بيئة جيدة و تعتمد على مقومات نموها و هي ذات قاعدة اقتصادية مستقلة . إلا أن هذه المدن حتى الآن لم تحقق المرجو منها رغم وجود قاعدة اقتصادية قوية بهم .
- (ب) المدن التابعة : مثل (مدينة ١٥ مايو و السادس من أكتوبر و التجمعات الجديدة حول القاهرة الكبرى) و تستهدف تكوين تجمع تنموي مخطط بالقرب من المدن الكبرى لا تخضع لنطاق سلطتها و لكنها تدور في فلكها الاقتصادي و الاجتماعي . وثلاً ذلك عدد من المدن الجديدة و وصل في عام ١٩٩٥ الى ١٧ مدينة جديدة فكلجأت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الى وضع خريطة لمصر لعام ٢٠١٧ شكل (٥-١) ، (٦-١) تستهدف إقامة ٤٤ مدينة و تجمعاً جديداً أخرى تم تحديدها على مناطق مساحتها ٢ مليون فدان ، تحلل الكتلة العمرانية للمدن الجديدة المزمع إنشاؤها ١٩٠ ألف فدان مع ربط هذه المدن الجديدة بالعواصم و المدن الأخرى القائمة بشبكات النقل السريع (١) ، جدول (١-١)

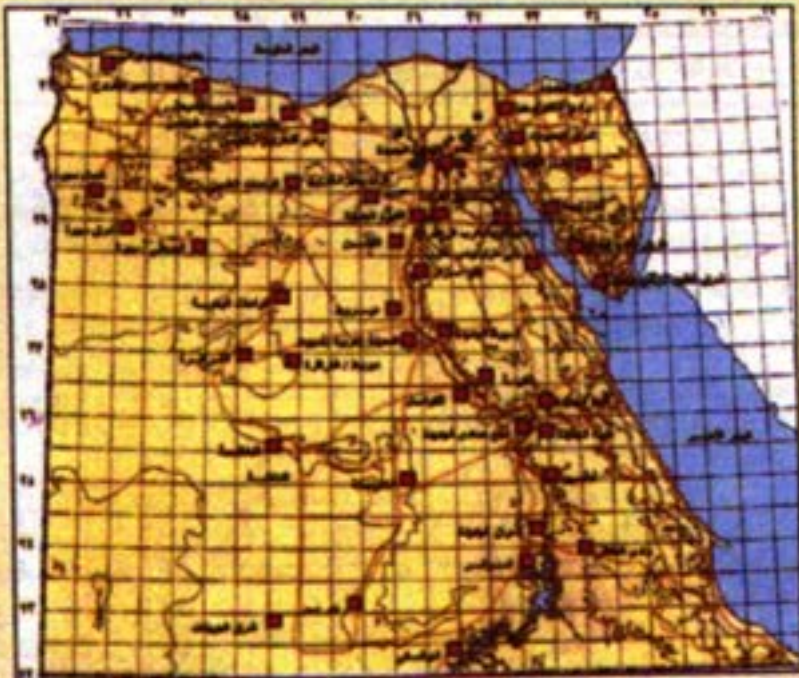
(١) وزارة الإسكان و المرافق و المجتمعات العمرانية بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، " خريطة للتنمية و التعمير لجمهورية مصر العربية حتى عام ٢٠١٧ " ، التقرير العلم ، يونيو ١٩٩٨ ، ص ٤



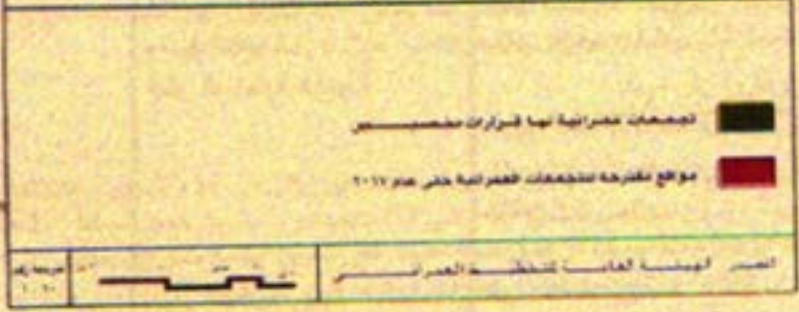
اسم اللوحة : استعمالات الأراضي عام ٢٠١٧



شكل (١-٥) لاستعمالات الأراضي عام ٢٠١٧



اسم اللوحة : مواقع التجمعات العمرانية الجديدة عام ٢٠١٧



شكل (٦-١) مواقع التجمعات العمرانية الجديدة عام ٢٠١٧

مدن جديدة مقترحة		مدن جديدة قائمة
تجمعات تحت الدراسة ٣٠ مدينة	تجمعات جارى تخطيطها ١٨ مدينة	١٧ مدينة
جنوب سيدى برانى	الفرافرة	٦ أكتوبر
جنوب مرسى مطروح	أخميم الجديدة	برج العرب الجديدة
جنوب الضبعة	سوهاج الجديدة	الصالحية الجديدة
جنوب سيدى عبد الرحمن	شرق الطور/ رأس محمد	١٠ من رمضان
وادي النطرون / العلمين	الأمل	١٥ مايو
الواحات / العطنين	الفيوم الجديدة	السادات
شمال سيوة	الخارجة	دمياط الجديدة
شرق سيوة	الدخله	التوبارية الجديدة
البويطى / سيوة	شرق العوينات	العبور
وادي التكنولوجيا	قنا الجديدة	بدر
شرق البحيرات	تجمع حمادى الجديدة	الشيخ زايد
رفح الجديدة	أسوان الجديدة	بنى سويف الجديدة
نخل الجديدة	أدفو الجديدة	الشروق
أبوزنيمه	توشكى	القاهرة الجديدة
طريق وادي فيران	سائلثة الجديدة	أسيوط الجديدة
قوة السكنية الصناعية	الأقصر الجديدة	طرية الجديدة
غرب الأزغرانة	رشيد الجديدة	
بنى مزار / رأس غارب	ادكو الساحلية الجديدة	
طريق الفيوم/الأسكندرية		
الكريمت / الأزغرانة		
الفشن / بنى مزار		
ديروط		
الواحات البحرية		
طريق ديروط/ الفرافرة		
المدينة الغربية بأسيوط		
بلر مر		
وادي العلاقى		
كركر		
سمالوط الجديدة		
ملوى الجديدة		

المصدر : الهيئة العامة للتخطيط العمرانى
جدول (١-١) جدول التجمعات العمرانية
المستقبلية الجديدة

خلاصة الباب الأول :-

- التوسع في المدن الجديدة يعتبر اتجاها هاما لتنظيم التنمية العمرانية ويشمل التوجهات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والسياسية
- اساس تواجد أي مجتمع جديد هو
- ١- القاعدة الاقتصادية
- ٢- استخدام الاراضي
- ٣- الخدمات
- ٤- طبيعة المجتمع وتؤثر هذه النقاط على الاكتفاء الذاتي لهذا المجتمع الجديد وعليه يمكن تصنيف مستوى ذلك التجمع السكاني .
- انواع المدن :
- مدن مستقلة
- مدن تابعة
- العوامل المؤثرة على تنمية المدن :
- عوامل داخلية (خصائص الاجهزة الادارية- المهارات - البيئة)
- عوامل خارجية (الموارد - النظم والتشريعات - التيارات المؤثرة)

سياسة المدن الجديدة بمصر :

- اتبعت وزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الاسلوب المركزي في التخطيط للمدن الجديدة ، حيث أن التنسيق العمراني بمصر يحتاج للحفاظ على التوازن بين حجم المجمعات السكانية ومساحة الارض المستغلة ، لذا تم التوجه لاعادة تشكيل الخريطة السكانية بمصر بما يحقق هذا التوازن بين عدد السكان والموارد الممكنة للمجمعات وبين تخطيط الاقاليم استثماريا واجتماعيا

سياسة تنمية المدن الجديدة :

تم تبني الدولة لسياسة تنمية المدن الجديدة بتحديد دور كل من هذه المدن وعلاقتها بباقي المدن الجديدة وسائر عناصر التنسيق العمراني القائم بمصر . ما بين مدن مستقلة ذات قاعدة اقتصادية تدعم مقومات نموها او مدن تابعة تعتمد على تكوين تجمع تنموي مخطط بالقرب من المدن الكبرى القائمة ولا تخضع لنطاق سلطتها ولكنها تدور في فلكها الاقتصادي والاجتماعي

الباب الثاني

الباب الثاني

التنمية العمرانية (استراتيجية وضعيات - متغيرات)

الباب الثاني

التنمية العمرانية (إستراتيجية وضعيات - متغيرات)

- | | |
|---|--------------|
| - استراتيجيية التنمية العمرانية | الفصل الأول |
| - وضعيات التنمية العمرانية في مصر | الفصل الثاني |
| - المتغيرات الحديثة على صياغة
استراتيجيية التنمية العمرانية | |
| - التنمية العمرانية للمدن الجديدة في
مصر في ضوء المتغيرات الأقتصادية
المستجدة | الفصل الثالث |
| - التنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية | الفصل الرابع |

الجديدة

الخلاصة (المنهج النظري للتنمية العمرانية المستدامة للمجتمعات
العمرانية الجديدة)

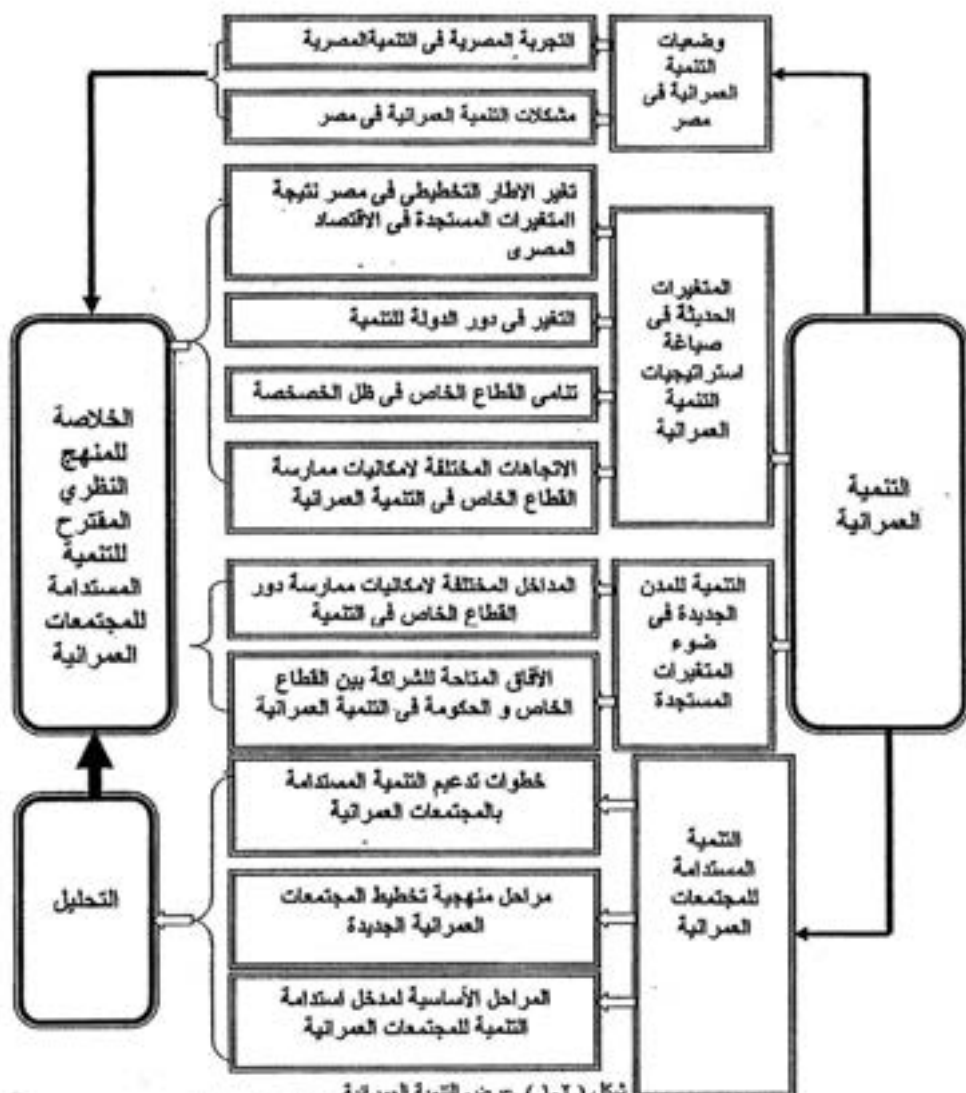
(التنمية العمرانية)

إن التنمية العمرانية هي تعديل النمو العمراني بالزيادة أو التوجيه ، و تكيفه وفق أهداف و استراتيجيات السلطة السياسية و الإدارية على شكل تعاون مبرمج (١) . و التنمية العمرانية هي انعكاس واقعي للتنمية الاقتصادية و الأوضاع الاجتماعية في مجتمع ما . فتعتبر التنمية العمرانية عملية تطویر مستمرة لا نهائية و قد أوضح Hollis B . Chenery (١٩٨١) أن أهداف التنمية العمرانية ثلاث أهداف و هي ؛ تصحيح و تعديل المناطق السيئة التي تؤثر على السياسة الاقتصادية للدولة ، زيادة كفاءة ادارة المدن ، و زيادة الكفاءة الاقتصادية و التكامل الاجتماعي عن طريق التوزيع الأمثل للموارد و الثروات و الحفاظ عليها (٢) . و لتحقيق أهداف التنمية العمرانية يجب تعاون فريق من المخططين و المعماريين و الاقتصاديين و من التخصصات الأخرى المساعدة لتجهيز العمل و التحكم في التنمية ، حيث يتطلب الأمر مراعاة جميع الظروف العمرانية و السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و التي قد تختلف من دولة إلى أخرى .

و هذا الفصل يتناول بالشرح استراتيجيات التنمية العمرانية ثم دراسة التنمية العمرانية في مصر ، و ذلك من خلال توضيح التجارب المصرية في التنمية العمرانية و المشاكل التي تتعرض لها التنمية في مصر . و بيان تأثير المتغيرات الاقتصادية المستجدة على الاطار التخطيطي في مصر في تغيير دور كل من الدولة و رجال الأعمال في التنمية العمرانية ، شكل (٢-١) .

(١) عبد القادر عبد الحافظ الشبخلي ، " ادارة التنمية العمرانية - مشكلات و حلول " - النمو العمراني في المدينة العربية المشاكل و الحلول - المؤتمر العام الثامن لمنظمة المدن العربية ، الرياض : ١٩٨٦ ، ص ٩٨

(2) Bertrand Renaud , National Urbanization Policy in Developing Countries , A World Bank Research Publication , Oxford University Press , London : 1981



شكل (١-٢) عرض التنمية العمرانية
 (وضعيات - متغيرات - صياغة استراتيجية - تطبيق استراتيجية - تنمية مستدامة)
 المصدر: الباحث

الفصل الأول :-

(استراتيجيات التنمية العمرانية)

ان فكرة وجود استراتيجية حضرية عامة قابلة للتطبيق في جميع الدول غير وارده اطلاقا . فالاختلاف و التباين بين الدول هو حقيقة واقعة ، و هذا الاختلاف يحتم وجود فروق في تصميم الاستراتيجيات الحضرية لكي تعمل بكفاءة و فاعلية . وينبع هذا الاختلاف من كون استراتيجية أى دولة انما هى وسيلة من وسائل تحقيق الاهداف القومية هذه الدولة و التى تصاغ من منطلق خاص بالهوية السياسية ، الاقتصادية و الاجتماعية لكل دولة حسب ظروفها . و بالتالى فان هذه الاهداف تختلف من مكان لآخر كما يختلف ترتيب اهميتها تبعا لخطورة المشكلات التى تواجه كل دولة على حدة . و حتى فى حال تطابق الاهداف و الظروف السياسية ، الاجتماعية ، و الاقتصادية لأكثر من دولة ، فان الهيكل العمرانى لهذه الدول سوف يختلف عن بعضها البعض نظرا لارتباطه بالعديد من الخصائص الطبوغرافية / الجيولوجية / الجغرافية / المساحة / المناخ / السكان ... الخ ، لكل من هذه الدول مما يتطلب معالجة خاصة من خلال استراتيجية مستقلة لكل دولة بذاتها (١) . هناك ثلاث استراتيجيات أساسية يمكن اتباعها لتصحيح اختلالات التوازن فى النمو ، و المحدد الأساسى للاختيار هو الهدف القومى الذى تسعى الدولة الى تحقيقه (تعظيم الناتج و تحقيق الفاعلية أو تحقيق العدالة و المساواة بين الأقاليم) (٢) و هى استراتيجية الانتشار المركز . و من أجل المفاضلة بينها فلا بد من معرفة الوسائل التى تستخدمها كل منها لحل هذه المشاكل و مدى صلاحيتها و ملائمتها لظروف التنمية العمرانية فى الدولة .

أولا : استراتيجية الانتشار :

إذا كان الهدف المنشود هو تحقيق العدالة بين أجزاء الدولة فان الاستراتيجية الواجبة الاتباع تصبح استراتيجية الانتشار فهى تعمل على نشر الاستثمارات و الموارد على الأقاليم المختلفة بالدولة و لذلك فهى أكثر عدالة و أكثر تقاديا للآثار السلبية على الاقتصاد Diseconomies التى تنشأ من زيادة التجمع و التركيز ، كما أنه من الصعب تطبيق هذه الاستراتيجية فى الدول النامية نتيجة لمحدودية مواردها فمن غير الممكن توزيع الموارد على مختلف الأقاليم لأن ذلك لا يضمن خلق تلقائية النمو فيها و لا يساعد على جذب أنشطة جديدة .

ثانيا : استراتيجية التركيز :-

أما إذا كان الهدف هو تحقيق الفعالية الاقتصادية فان الاستراتيجية المقترحة فى هذه الحالة هى استراتيجية التركيز و هى تعمل على تركيز الموارد و الجهود فى أكبر المدن (واحد أو اثنين على الأكثر) لما للمدن الكبرى من مزايا . و الاستفادة من فوائد التجمع أو ما يطلق عليه بالفوائد الداخلية Internal Economies و من الفوائد الخارجية External Economies ، الا أن هذه الاستراتيجية تركز التنمية فى مناطق و تهمل مناطق أخرى قد يكون بها طاقات و موارد يمكن عن طريق توجيه الاستثمارات ليها تحقيق معدل مرتفع للنمو (٢) .

(١) فيصل عبد المقصود عبد السلام ، المدن الثانوية كمحدد و أساس لصياغة خطة قومية حضرية فى مصر ، رسالة دكتوراة الفلسفة فى تخطيط المدن ، قسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة القاهرة ، أكتوبر ١٩٨٩ . ص م ٧

(2) Richardson , " City Size and National Spatial Strategies in Developing Countries " , W.B.Staff Paper No . 252 , April 1972. P .3

ثالثاً: استراتيجية الانتشار المركز :-

تستند استراتيجية الانتشار المركز الى فكرة أقطاب النمو ووفقاً لها يتم اختيار عدد محدود من المناطق تتمتع بإمكانيات للنمو الاقتصادى و يتم تكثيف مجهودات التنمية بها بحيث تصبح قطبا للنمو بالنسبة للمناطق المحيطة بها ، فهو ينمو و يشع النمو الى هذه المناطق عن طريق مجموعة الأنشطة القاندة المتكاملة و المتوطنة فى القطب و التى تربطها مجموعة من العلاقات الفنية . غير انه لابد من وجود مركز نمو قائم أو محتمل لاستقطاب التنمية و للتغلب على ظاهرة التسلط للمراكز الحضرية الكبرى ، بحيث تعمل هذه الاقطاب على استغلال الفوائض الخارجية للتركز الجغرافى ووفورات الحجم الكبير . و يتطلب نجاح هذه الاستراتيجية وجود لا مركزية سياسية و ادارية و توافر الهياكل الأساسية و الخدمات من أجل ضمان الترابط بين اقطاب النمو و الأسواق . و فى حالة افتقار الدولة للشروط السابقة لا يتوقع لمثل هذه الاستراتيجية النجاح الا اذا كانت أقطاب النمو قريب من المدينة الرئيسية التى بها الحكومة (١) . و لذلك يجب مراجعة الأهداف القومية لمصر و تحديد أولوياتها لمعرفة علاقة التمرکز الحضرى بها و مدى إمكانيات نجاحه فى تحقيقها مما يؤثر على السياسات العمرانية الرامية الى تشجيع أو تحييد أو إيقاف هذا التمرکز (٢) . حيث أدت تجارب التنمية السابقة فى مصر ، الى اختلال التوازن بين الأقاليم التخطيطية المختلفة .

وظهور الفوارق بينها ، حيث انتهجت الدولة سياسة التركيز من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية . و قامت فى الخطط المتتالية بتركيز الاستثمارات فى عدد محدود من التجمعات العمرانية الرئيسية (القاهرة الكبرى / الاسكندرية) رغبة فى تحقيق أكبر عائد ، مما أدى الى تركيز الأنشطة و الخدمات بها ، و الى سوء توزيعها فى الدولة و قد نجم عن ذلك العديد من المشاكل الاقتصادية و الاجتماعية (٣) .

(١) علا سليمان الحكيم ، " أقطاب النمو كأسلوب لحل مشاكل المدن الكبرى فى مصر " - ندوة التوسع الحضرى - معهد التخطيط القومى - مؤسسة فريد ريتش إيبيرت ، القاهرة : ٢٨ : ٢٦ ديسمبر ١٩٨٨ . ص ٥

(٢) فيصل عبد المقصود عبد السلام ، المدن الثانوية كمحدد و أساس لصياغة خطة قومية حضرية فى مصر ، مرجع سابق ، ١٩٨٩ . ص ٩٠

(٣) مصطفى كمال أبو النصر ، " مستقبل التجمعات العمرانية فى مصر و أساس لصياغة خطة قومية حضرية فى مصر ، مرجع ١٩٨٩ . ص ٩٠ و تأثيرها على التنمية الإقليمية " ، المعهد العربى لناماء المدن - ندوة المدن الجديدة - المجلد الرابع ، ١٩٩٢ . ص ١٢٣ .

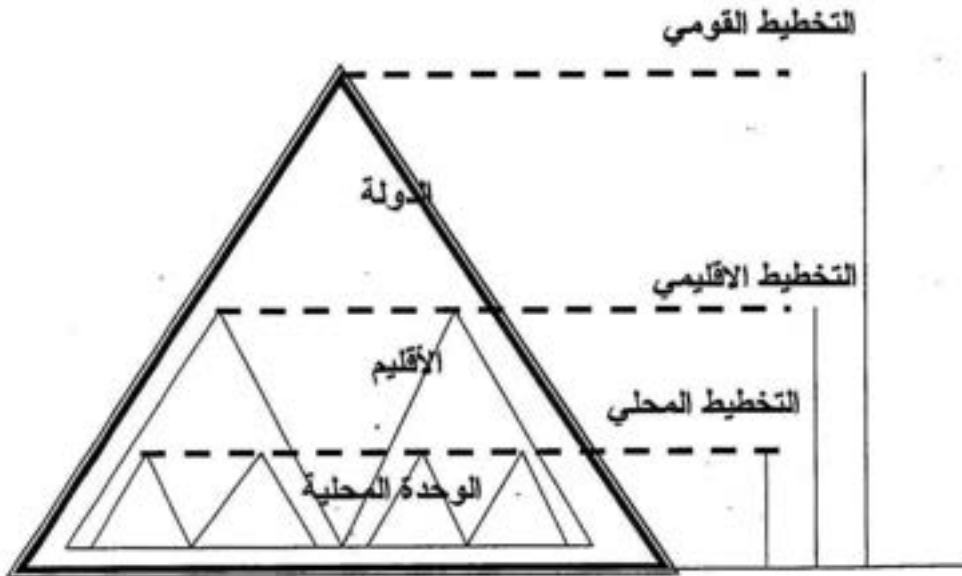
الفصل الثانى :-

(وضعيات التنمية العمرانية فى مصر)

ان من أهم خصائص النسق الحضرى فى مصر هى عدم الاتزان سواء من حيث التوزيع الجغرافى لأحجام التجمعات الحضرية ، أو توزيع السكان على هذه التجمعات و ذلك بسبب التركيز الشديد لسكان الحضر فى مدينتين فقط (القاهرة الكبرى / الاسكندرية) دون سائر المستقرات الحضرية ، الأمر الذى يؤدى الى سيطرة هاتين المدينتين ليس فقط على الهيكل الحضرى و لكن أيضا على سياسات التنمية العمرانية و الاقتصادية فى مصر (١) .

١-٢ التجارب المصرية فى التنمية العمرانية :-

هناك العديد من المحاولات التى تناولت بالبحث موضوع التنمية العمرانية فى مصر على مستويات متعددة من خلال الدراسات التى قامت بها الهيئات الحكومية ، المكاتب الاستشارية المتخصصة و الجهات البحثية و الأكاديمية ؛ و يمكن تحديد ثلاثة مستويات لتخطيط التنمية العمرانية فى مصر حيث تتكامل فيها مظاهر التنمية العمرانية و الاقتصادية و الاجتماعية هى ، التخطيط المحلى ، التخطيط الأقليمى ، التخطيط القومى ، شكل (١-٢)



شكل (٢-٢) : تكامل مستويات التخطيط

المصدر : وحيد حلمى لبيب ، تخطيط المدن المستجدة ، الجزء الأول ، القاهرة ، دار و مكتبة المهندسين ، ١٩٩٣ ص ٩ .

(١) مصطفى كمال أبو النصر ، " مستقبل التجمعات العمرانية فى مصر فى اطار التخطيط الاقليمى - توزيع الأنشطة الاقتصادية الرئيسية و تأثيرها على التنمية الاقليمية " ، المعهد العربى لانماء المدن - ندوة المدن الجديدة - المجلد الرابع ، ١٩٩٣ . ص ١٣٣
فيصل عبد المقصود عبد السلام ، مرجع سابق ، ١٩٨٩ ، ص ٧٣ .

أولاً : التخطيط المحلى

وفيه يتم تناول تنمية المدينة بصورة مفردة بدون اخذ الدور الاقليمى او موقعها فى النسق الحضرى فى الاعتبار . و اما ينصب الاهتمام على محددات و امكانيات النمو للمدينة ذاتها . حيث يهتم هذا المستوى بعملية التطوير العمرانى و توزيع استعمالات الاراضى و حركة النقل و المرور و ما يتعلق بتحسين البيئة و تغييراتها لتحقيق جميع متطلبات المعيشة المختلفة من اجتماعية و صحية و ثقافية و سياسية و اقتصادية و غيرها .

ثانياً : التخطيط الاقليمى

يهتم بالبعد الاقليمى للمدن على مستويين هما :

الاقليم التخطيطية و اقليم المدينة :-

(أ) الاقاليم التخطيطية : بدأ هذا الاتجاه فى عام ١٩٧٦ بدراسة تنمية اقليم قناة السويس التى اخذت فى الاعتبار التعامل مع الاقليم ككل لتعمير منطقة القناة بعد حرب ٧٣ . و قد ازداد هذا الاتجاه قوة بعد اقرار تقسيم مصر الى ٨ اقاليم تخطيطية عام ١٩٧٧ بهدف تحديد الحيز المكائى الذى يتم فى اطاره وضع خطط للتنمية ، ثم صدور قرار مجلس الوزراء رقم ١٨١ عام ١٩٨٦ بجعل اقاليم مصر التخطيطية ٧ اقاليم بدلا من ٨ اقاليم ، شكل (٢ - ٢) و ذلك بعد انشاء الهيئة العامة للتخطيط العمرانى طبقا لقانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ (١) .

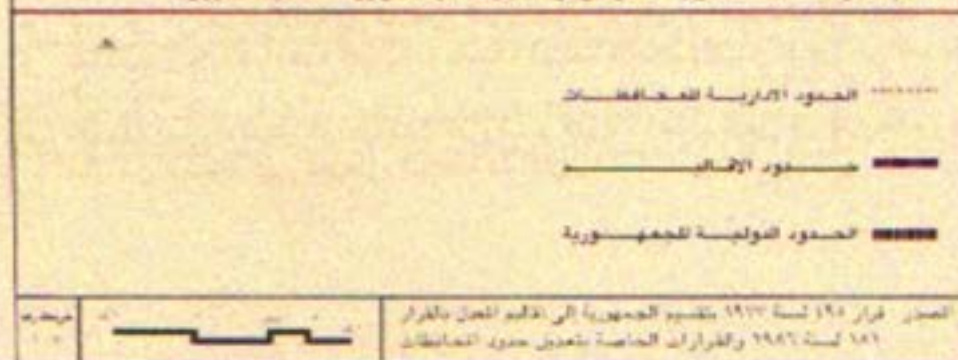
(ب) اقليم المدينة : بدأ اقليم المدينة يطرح نفسه بقوة و ذلك كبعد يمثل مدى التأثير الفعال للمدينة و يحدد العمق الاقليمى الذى يتفاعل مع أى سياسات تنموية لها . و هذا المستوى التخطيطى يعالج كوحدة تلك المجموعات من المدن و القرى التى يضمها اقليم ذو صفات طبيعية و اجتماعية و اقتصادية تجعل منه وحدة تخطيطية متكاملة و تعمل التخطيط للاقليم يتم الأتى (٢) :-

- اعداد مسح شامل للاقليم عن موارده و التعرف على احتياجاته و مشاكله الحقيقية .
- تحليل بيانات المسح الشامل و اجراء الدراسات الطبيعية و الاجتماعية و الاقتصادية لتحديد الاستخدام الأمثل لكل جزء من الاقليم و تحديد الحجم الامثل للسكان الذى يمكن استيعابه .
- بناء على التحليلات السابقة و فى اطار سياسة عامة للاقليم يتم تحضير المخطط العام الشامل للاقليم محتويا على الدراسات و التوصيات اللازمة .

(١) منتصر زهران ، أسس تقييم اختيار موقع انشاء المدن الصحى الأمن للتخلص من المخلفات الصلبة ، المؤتمر العلمى الدولى الخامس - كلية الهندسة - جامعة الأزهر ١٩-٢٢ ديسمبر ١٩٩٧ ، ص ٣٦١ .
(٢) وحيد حلمى لبيب ، تخطيط المدن الجديدة ، الجزء الأول ، القاهرة : دار و مكتبة المهندسين ١٩٩٣ . ص ٧ .



اسم اللوحة : التقسيم الإقليمي والإداري لجمهورية مصر العربية



شكل (٣-٢) لتقسيم الإقليمي والإداري لجمهورية مصر العربية

ثالثاً : التخطيط القومى

وهو المستوى الذى يشمل الدولة ككل ، و فيه يتم التعامل مع النسق الحضرى ككل نظراً للعلاقة القوية بين تنمية أى مدينة و تأثيرها على باقى النسق الحضرى و قد كانت أول دراسة شاملة للتنمية الحضرية فى مصر فى أوائل الثمانينات من القرن الماضى (السياسة القومية للتنمية الحضرية فى مصر) ١٩٨٢ ، ثم قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الى وضع خريطة جديدة لمصر للتنمية و التعمير حتى عام ٢٠١٧ ، شكل (٢-٣) . و يشتمل هذا التخطيط على دراسة شاملة لحالة السكان الاجتماعية و حالة البلاد الطبيعية و التى تتلخص فى (١) :

- توزيع السكان و خصائصهم (مواليد - وفيات - تركيب عمرى - شرائح اجتماعية)
- التوطن الصناعى و علاقته بالأقاليم المختلفة .
- التوطن الزراعى و الاصلاحات الجديدة .
- التوطن العمرانى و انشاء المجتمعات الجديدة .
- تحديد شبكات المواصلات المناسبة البرية و الحديدية و غيرها .
- استثمار مصادر القوى المختلفة و الثروات الطبيعية .
- استثمار و تنظيم المواقع الطبيعية المختلفة كالصحارى و الغابات و البحيرات .

و بالإضافة الى المستويات التخطيطية الثلاثة السابقة ، فقد نشأت مستويات أكبر للتخطيط كالتخطيط على المستوى الاقليمى الدولى و الذى يعالج التخطيط على مستوى أكثر من دولة فى منطقة و اقليم واحد ذات خواص مشتركة مثل المنطقة العربية أو السوق الأوروبية المشتركة و غيرها . كما أن هناك تخطيط على مستوى القارات يختص بالأنشطة الاجتماعية و السياسية و الاقتصادية و غيرها .

٢-٢ مشكلات التنمية العمرانية فى مصر :-

مصر كدولة نامية تواجه كثيراً من التحديات أهمها الزيادة السريعة فى نمو السكان و التركيز الشديد فى المناطق الحضرية و هى تحديات تعوق جهود التنمية و تمتص أى محاولة للتقدم . لذلك فقد أوضحت خطة التنمية العمرانية لعام ٢٠١٧ عدة وسائل لتحقيق الأهداف العامة للدولة و هى (١) :

- الحد من الزيادة السكانية فى المناطق المزدهمة و تفرغهم و نقلهم لمناطق جديدة .
- بناء مدن جديدة بقاعدة اقتصادية مستقلة لجذب الاستثمارات و الناس من المناطق المزدهمة .
- الاستفادة من المناطق الواعدة ذات الثروات و الموارد لجذب الناس لاستثمارها ، وهذا يقلل من الضغط على المناطق المكتظة بالسكان .

(١) وزارة الإسكان و المجتمعات العمرانية الجديدة - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، ١٩٩٢
استراتيجية التنمية الشاملة لأقاليم الدلتا - القاهرة . ص ٥ .

وتواجه عملية التنمية العمرانية في مصر مجموعة من المشكلات يمكن اجمالها في مايلي (٢):

اولا : المشكلات التنفيذية

- الافتقار الى التخطيط الشامل على المستوى القومي و المحلي يصيب برامج التنمية بعدم التكامل كما يؤدي الى اعدام التعاون بين الجهات المختلفة .
- الافتقار الى مشروعات البنية الأساسية و الخدمات الضرورية في المناطق الصحراوية
- عدم توافر البيانات الدقيقة و المعلومات اللازمة عن مثل هذه المناطق .
- الافتقار الى السبل الملائمة لحماية الموارد البيئية و الثقافية من عوامل الاندثار أو التآكل .

ثانيا : المشكلات التمويلية

- إجهام القطاع الخاص عن المساهمة في تنمية الخدمات نظرا لصعوبة الحصول على التسهيلات التمويلية و الطويلة الأجل نظرا لانخفاض عائد الربح .
- عدم ملائمة السياسة السعرية و السياسة المتعلقة بمبدأ استرداد التكلفة و خاصة بالنسبة للقطاعات التي تمد المدن الجديدة بما تحتاجه من خدمات أساسية .

ثالثا : المشكلات الادارية

- قصور الأجهزة الادارية القائمة حيث تتطلب ادارة التنمية العمرانية عمليات ادارية على درجة عالية من الكفاءة و الفاعلية مما يضعف أهداف و استراتيجيات خطة التنمية العمرانية .
- غياب التنسيق بين جهود مختلف الأجهزة و الهيئات الحكومية القائمة بعملية التنمية العمرانية . مما ينعكس على فاعلية الادارة .
- المشكلة التنظيمية داخل و خارج الأجهزة الادارية للمدن و المناطق الحضرية تؤثر ايجابا و سلبا على مقدرة القيادات الادارية في تولى مسؤولياتها بكفاءة .
- المركزية الادارية من قبل الادارة المحلية يؤدي الى زيادة التعقيدات الادارية .
- النقص في التدريب و الخبرة على نوع العمل المنجز و عدم توفر العمالة المدربة على التكنولوجيا الحديثة ، فالاحصاء غير موجود و نظام الحسابات الآلية بدائي
- ندرة وجود مهندس التخطيط أو العمارة بأجهزة التخطيط على المستوى المحلي أو الاقليمي .
- عدم وجود نوع من المشاركة الشعبية في اتخاذ القرارات التصيرية ، فما زال متخذوا القرارات يحاولون ايجاد الصيغة المناسبة لهذه العلاقات المتبادلة للمشاركة .

(١) بتصريف من : عبد القادر عبد الحافظ الشبخلي ، " النمو العمراني الحضري في المدينة العربية - المشاكل و الحلول " ، المؤتمر العام الثامن لمنظمة المدن العربية ، الرياض ١٩٨٦ ، ص ٩٨ .

رابعاً : المشكلات التشريعية :

- وجود قوانين يتم العمل بها و لا يوجد لها لائحة تنفيذية حتى الآن ، و لم يتم تحديد السلطات التي تمارسها الأجهزة المعنية بها فلا يوجد توصيف لمهام المراكز الوظيفية المختلفة .
- عدم وجود مخطط قانوني لشروط الاستخدام لاستعمالات الأراضى و الكثافات البنائية المحددة لبعض المناطق مما يتسبب فى تكون العشوائيات فى اطار منظم يحميه القانون

٣- التغييرات على استراتيجيات التنمية العمرانية :-

يمكن تقسيم سياسات التنمية العمرانية في مصر الى قسمين خلال فترتين زمنيتين مختلفتين ، الأولى منذ بداية إنشاء المدن الجديدة في مصر في العصر الحديث وحتى نهاية ١٩٩٣ ، و الثانية منذ بداية ١٩٩٤ عند البدء في الإصلاح الاقتصادي في مصر وحتى الآن . و بالرغم من قصر الفترة الثانية مقارنة بالفترة الأولى ، الا ان ما حدث بها من تطورات و تغييرات كان كبيرا و مختلفا عما حدث قبلها وذلك نتيجة للتغيرات الجديدة في الاقتصاد المصري .

٢-٣-١ تغيير الاطار التخطيطي في مصر نتيجة للتغيرات الاقتصادية الجديدة :-

إذا كانت التنمية العمرانية هي الوصول من الوضع الحالي الى وضع أفضل اقتصاديا و اجتماعيا و ببنيا فان التخطيط هو الطريق العلمي السليم لتحقيق ذلك بالاستغلال الأمثل للموارد في ضوء الإمكانيات و الظروف المتاحة . و تتعدد المناهج التخطيطية ، طبقا للخصائص الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية و الثقافية للمجتمع . و تتبع أهمية الاطار في أنه يؤثر على العملية التخطيطية في اعداد و تنفيذ المخططات و يتأثر بها في نفس الوقت ، مما يجعل نجاح العملية التخطيطية يعتمد على مدى التوافق بين الاطار و المنهج (١) . و قد كان الاطار التخطيطي في فترة العشرين عاما الماضية متجها من اطار بسيط التعقيد و بطيء التغيير الى النقيض له . و ذلك استجابة للإصلاح الاقتصادي في مصر و المناخ الاقتصادي الجديد حيث شهدت فترة التسعينات زيادة كبيرة في معدلات استثمار القطاع الخاص و الاستثمار الأجنبي المباشر . إذا كان التغيير في الاطار قد بدأ بالقطاعات الاقتصادية الا ان فكر كثير من العاملين في قطاع التعمير و الاسكان كان يسير في اطار مختلف عن الواقع و قد استمرت وزارة التعمير في مركزية التخطيط و تبني سياسات احتكار لنشاء و تنمية المناطق الجديدة و الأخذ على عاتقها بناء الوحدات المنخفضة و المتوسطة التكاليف . و قد تغير الفكر في وزارة الاسكان و التعمير في بداية ١٩٩٤ الى الاعتماد بصيغة أساسية على القطاع الخاص في عملية التحويل لتعمير اجزاء من المخطط العام من قبل الدولة ، و يمكن الاستدلال على هذا التغيير بسياسة خصخصة شركات الاسكان و التعمير ابتداءا من عام ١٩٩٥ . و باهتمام غير مسبوق بمجال التنمية العقارية و خاصة في المدن الجديدة ، حيث تأسست العديد من شركات التنمية و التعمير (بالمشاركة مع البنوك في كثير من الحالات) و دخلت كثير من الشركات الصناعية الكبيرة للاستثمار في هذا المجال و هكذا تم الاتجاه الى منهج التخطيط الاستراتيجي و التخطيط العملي حتى يمكن مواكبة التغييرات المتسارعة و تلبية متطلبات القطاع الخاص .

(١) طارق أبو ذكري و احمد محمود يسرى الانفصام بين المنهج و الاطار التخطيطي للمدن المصرية الجديدة (١٩٧٧ - ١٩٩٧) حتمية تطبيق منهج التخطيط الاستراتيجي - المؤتمر العلمي الدولي الخامس - كلية الهندسة ، جامعة الأزهر ١١ - ٢٢ ديسمبر ١٩٩٧ ، ص ٢٠٤

أولاً: التخطيط الشامل Comprehensive Plan

لقد تم اتباع منهج التخطيط الشامل في اعداد المخططات العامة للمدن الجديدة ، وهو يركز على فكرة اختيار الحل الأمثل من مجموعة من البدائل المحددة التي تم التوصل اليها بتتبع منطق عقلاني في التحليل و التركيب ، و ينقسم المنهج الي مرحلتين: الأولى مرحلة تحديد الاهداف و الثانية هي تحقيقها.

المرحلة الأولى: تحديد أهداف التخطيط على خطوات تراكمية طبقا لظهور المشاكل في المجتمع، لذلك فإن عملية التخطيط تبدأ كرد فعل للمشاكل القائمة، و تتميز هذه الأهداف بالتركيز على الجانب النوعي لحل هذه المشاكل (رفع كفاءة الأداء/ رفع مستوى المعيشة).

المرحلة الثانية: لتحقيق هذه الأهداف التي تم تحديدها

فإن العملية التخطيطية تتصف "بالسبق بالفعل" "Proactiv".

لتحديد الصورة المستقبلية للمنتج النهائي للتخطيط في

صورة كلية هي المخطط العام و يتم التركيز في مرحلة تحقيق الأهداف على المؤشرات و المعايير الكمية للقياس و التقويم و المفاضلة مثل النماذج و المعدلات الرياضية.

و يكون منهج التخطيط الشامل مناسباً لحل المشاكل

المحددة للتعريف و البسيطة التعقيد و التي تتطلب في

حلها التركيز على الخبرات و التقنيات التي تتواجد في

إطار بسيط و بطنيء التغيير و على مستوى عال من التأكد

حتى يمكن سهولة التنبؤ بالحلول المستقبلية المناسبة و

المثلى. (١)

و يوضح شكل (٢-٤) منهج التخطيط الشامل.



شكل (٢-٤) منهج التخطيط الشامل.

المصدر: أحمد يسري مرجع سابق

١٩٩٧ م

(١) طارق أبو ذكري و أحمد محمود يسري، الانقسام بين المنهج و الإطار التخطيطي للمدن المصرية

الجديدة مرجع سابق ١٩٩٧ ص ٢٠٨

ثانياً: التخطيط الإستراتيجي. Strategic Plan

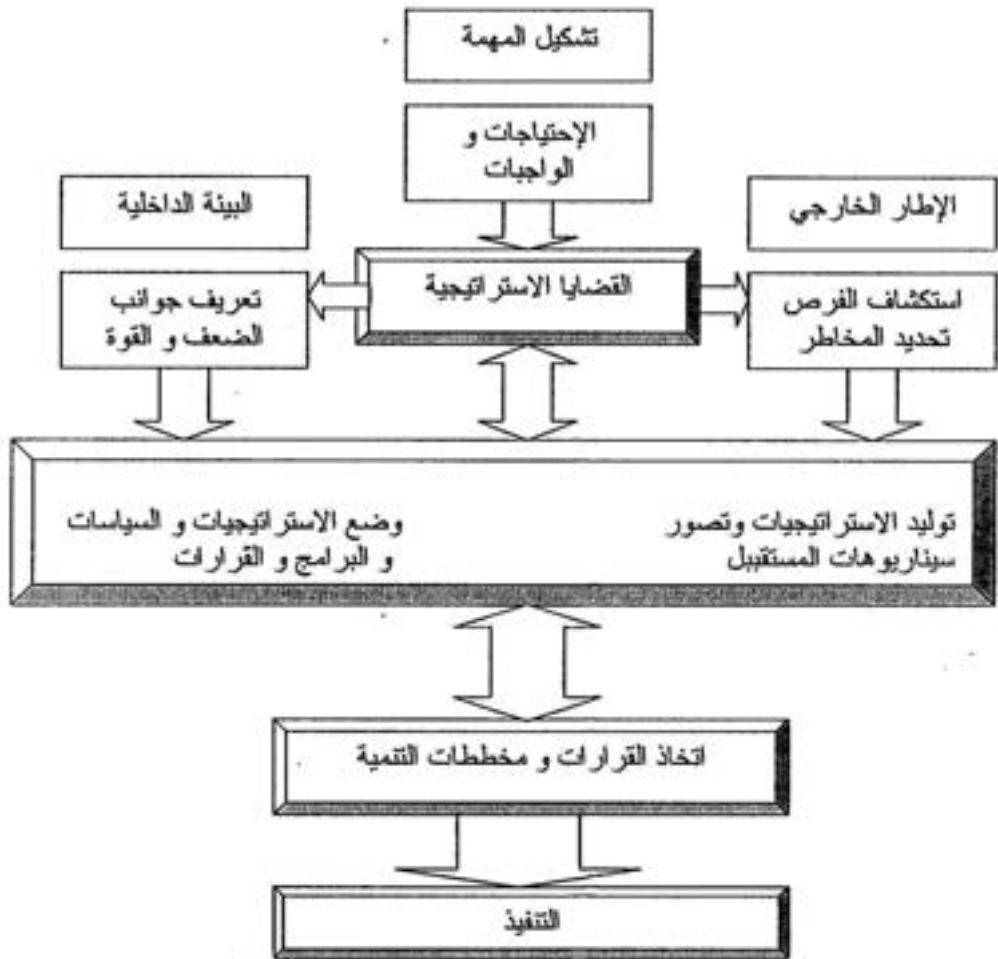
تحتاج كل دولة إلى تخطيط إستراتيجي و ليس مركزيا شاملا، فالتأثير الذي تبشره الدولة لا يأتي من إتساع تدخلها وإنما من فاعليته، و الفاعلية تقتضي الإنتقاء و التركيز على أهداف قليلة و لكنها أساسية. و كذلك فإن التخطيط الإستراتيجي لا يتعلق عادة بتحقيق أهداف كمية و إنما يضع سياسات و يحدد إتجاهات للتطور مع إرساء القواعد و الشروط التي يمكن أن تحقق هذه الإتجاهات. فهو يتعامل مع كل من الإطار الخارجي التنافسي للسوق (للتعرف على الفرص و المخاطر المحيطة) و مع البيئة الداخلية التي تقوم بالتخطيط (لتحديد نقاط السلبية و الإيجابيات) لقياس مدى إستيعابها و قدرتها على تنفيذ الإستراتيجيات و الأهداف المقترحة. و يرتكز هذا المنهج على عملية تصوير ما يمكن حدوثه في المستقبل و اتخاذ الإستراتيجيات و السياسات المناسبة للوصول إلى رؤية مستقبلية قبل البدء في اتخاذ القرارات ، شكل (٢-٥). و قد استنبطت أسس منهج التخطيط الإستراتيجي على أساس:-

- التنمية العمرانية المتوازنة تعتبر الأساس الموجه لحركة النمو العمراني للمدينة الجديدة في مراحلها المختلفة، بحيث تتم عملية التعمير على مراحل متلاحقة بهدف توطين و استقرار السكان في المدن الجديدة بتوفير فرص العمل مع فرص السكن على التوالي.
- إدارة التنمية العمرانية تعتبر الأساس المنظم لنمو المدينة الجديدة حيث يتولى سكان المدينة إدارة التنمية منذ بداية التعمير بما في ذلك من توفير لعوامل الجذب و الترغيب و العناية بالوافدين على المدينة الجديدة سواء من الراغبين في الإقامة بها أو الزائرين لها.
- التنمية العمرانية المتوازنة لا بد و أن تتم في إطارها الاقتصادي الاجتماعي العمراني بالتوازي مع الخط الخمسية للتنمية الاقتصادية الاجتماعية و في إطار الإستراتيجية القومية للتعمير، الأمر الذي ينعكس على توجيه و تحديد مرحلة التنمية العمرانية
- إطلاق رؤية الفرد في البناء في حدود اللوائح و القوانين المنظمة لحركة البناء يتطلب قدرا كبيرا من المشاركة الشعبية في حركة التعمير و البناء بالجهود الذاتية و القدرات المحلية كما ظهر في إمكانية الأفراد في بناء المناطق الغير رسمية (العشوائية).

ثالثاً: منهج التخطيط العملي. Action Plan

التخطيط العملي هو استكمال لمنهج التخطيط الإستراتيجي و يتم أثناء تنفيذ المشروع. فلا يمكن تنفيذه إلا مع التخطيط الإستراتيجي لتوفير المرونة بكليهما. حيث أن استخدام التخطيط العملي في التنمية يتضمن العناصر الأساسية؛ الرؤية المستقبلية للأشخاص و المؤسسات المساهمة بالمشروع و مشاركتهم في عملية التنمية و تحديد الأهداف الإستراتيجية، يوضح شكل (٢-٦) اتصال التخطيط العملي بالتخطيط الإستراتيجي. فقد تم تصميم التخطيط العملي ليعطي أكبر إمكانية للنجاح و هو يعتمد على الاندماج الكامل لكل العوامل المؤثرة في عملية التنمية بدءاً من تعريف المشكلة و حتى خلال تنفيذ عمليات البنية الأساسية أو الإمكانيات الخدمية (١) .

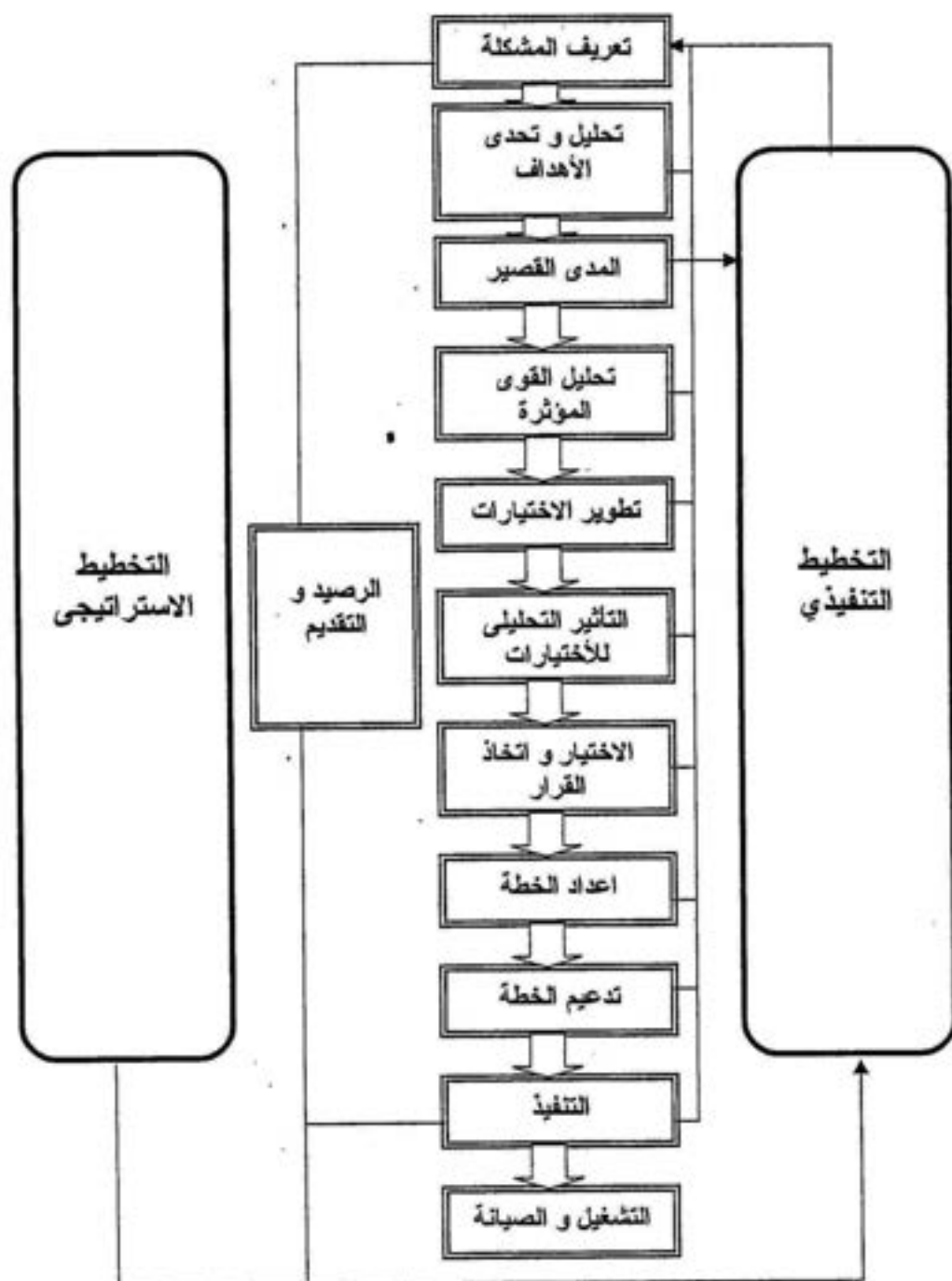
(١) المصدر: Forbes Davidson Action Planning-Notes and Experiences
Institute For Housing and Urban Development Studies, Rotterdam,
Netherlands P7-8.



شكل (٥-٢) : منهج التخطيط الاستراتيجي

المصدر: طارق أبو ذكري و أحمد محمود يسري الانقسام بين المنهج و الإطار التخطيطي للمدن الجديدة (١٩٧٧ - ١٩٩٧) ١٩٩٧

المصدر: Forbes Davidson Action Planning-Notes and Experiences Institute For Hans and Urban Development Studies, Rotterdam, Netherlands P7-8.



شكل (٦-٢) : اتصال التخطيط التنفيذي بالتخطيط الاستراتيجي.

المصدر: Forbes Davidson Action Planning-Notes and Experiences Institute For Hans and Urban Development Studies, Rotterdam, Netherlands P7-8.

و بالنظر إلى الأوضاع في مصر نجد أن التحول إلى نظام إقتصاد السوق لا يتفق مع الدستور القائم و الذي وضع في ظل النظام الاشتراكي. حيث أن هذه المواد الدستورية و غيرها تقطع بأن هناك انفصالا بين الأساس القانوني و الدستوري القائم و بين التغير الحالي للنظام الاقتصادي. لذلك لا يمكن أن يستقيم و يستقر مثل هذا التناقض بين نظام دستوري يؤكد أن النظام الاقتصادي للبلاد هو النظام الاشتراكي، و بين التحول الواقعي للإقتصاد المصري إلى نظام السوق، جدول (١-٢).

جدول (١-٢): نصوص الدستور بجمهورية مصر العربية.

المادة	النص في الدستور
١	جمهورية مصر العربية دولة نظامها اشتراكي
٤	الأساس الاقتصادي لجمهورية مصر العربية هو النظام الاشتراكي الديمقراطي القائم على الكفاية و العدل.
٢٤	يسيطر الشعب على كل أدوات الإنتاج و على توجيه فائضها وفقا لخطة التنمية التي تضعها الدولة.
٣٠	الملكية العامة هي ملكية الشعب و تتأكد بالدعم المستمر للقطاع العام و يقود القطاع العام التقدم في جميع المجالات و يتحمل المسؤولية الرئيسية في خطة التنمية.
١٧٩	يكون المدعي العام الاشتراكي مسؤولا عن اتخاذ الإجراءات التي تكفل تأمين حقوق الشعب و سلامة المجتمع و نظامه السياسي و الحفاظ على المكاسب الاشتراكية و التزام السلوك الاشتراكي.

المصدر: دستور جمهورية مصر العربية عام ١٩٧١.

٢-٣-٢ تغيير في دور الدولة للتنمية

أولا: دور الدولة الجديد في الخدمات.

من أهم الخدمات التي تقدمها الدولة مباشرة إلى مواطنيها وضع الإطار لمباشرة مختلف نواحي النشاط الاقتصادي، فهي خدمة أساسية لحسن أداء النشاط حيث يكون دور الدولة المراقبة و الإشراف لمباشرتهم هذه الأنشطة الخاصة. و قد تزايدت أهمية هذا الدور التنظيمي للدولة من حيث التعريف بالحقوق و حدودها و توفير الضمانات لها فإن أهم ما يميز هذه القواعد التنظيمية للنشاط الاقتصادي هو أنها تستند إلى قواعد القانون المكتوب الصادر عن السلطات الحاكمة و بالنسبة إلى المرافق و الخدمات العامة، مثل التعليم، العلاج، الكهرباء، المياه، النقل و المواصلات، فهي خدمات عامة تقيده المجتمع في مجموعة، و لكنها تنعكس مباشرة على نفع محدد للمستفيد. و في هذا ما يساعد على زيادة الترشيح في استخدام الموارد، و ما يزيد من الرقابة على حسن تقديم الخدمة. فمن الطبيعي أن يطالب المستفيد بخدمة جيدة إذا ما دفع ثمنها مقابلها، بعكس الحال في الخدمات المجانية التي لا يشعر المستفيدون منها بحقهم في المطالبة بحسن الخدمة. أما خدمات الأمن و الدفاع و القضاء و النظام الضريبي فلا بد و أن تكون من أجهزة الدولة، فهذه خدمات عامة. فالشرطة و الجيش و القضاء و معاونيه و إدارة مالية الدولة و علاقتها الخارجية خدمات أساسية لحماية وجود المجتمع، و هي خدمات قد تختلف من دولة إلى أخرى. كما أنه على الدولة أن تضع فوق ذلك نظاما قضائيا و بوليسيا لضمان احترام القواعد الموضوعية و حماية حقوق الأفراد.

و قد قامت الدولة بالمساهمة في حل مشكلة العمالة الزائدة التي تنتج عن الخصخصة. بإنشاء الصندوق الاجتماعي للتنمية في ٢٩ يناير ١٩٩١ بالقرار الجمهوري رقم ٤٠ لسنة ١٩٩١ و يهدف إلى توفير فرص عمل متعددة و المساهمة في حل مشكلة البطالة و تخفيف وطأة إجراءات الإصلاح الاقتصادي عن كاهل محدودي الدخل.

ثانيا : دولة القواعد :

ان العودة الى قواعد السوق هي اعتراف بالانفصال بين السياسة و الاقتصاد . و بتغيير دور الدولة مع اقتصاديات السوق من دولة تصدر الأوامر أساسا ، الى دولة تقوم بوضع القواعد و العمل على احترام تنفيذها . حيث يعتبر الانتقال الى نظام السوق هو انتقال من نظام الأوامر الى نظام القواعد (١) . و للفارق بين الأمرين هو للفارق بين القرارات الفردية الخاصة من ناحية و بين القواعد التنظيمية العامة المجردة من ناحية أخرى كذلك فان للدولة و أجهزتها تكون عادة في أحوال الأوامر طرفا أقوى مباشرة في العلاقة ، فهي غالبا صاحب الأمر في حين أن الأفراد هم المنفذون و التابعون . أما في حالة القواعد فان الدول تقتصر في الغالب على وضع الشروط و الاوضاع العامة لمباشرة النشاط فيما بين الأفراد و المؤسسات دون أن تكون طرفا أساسيا في العلاقة . وبذلك يقتصر دور الدولة عادة على ضمان تطبيق و احترام القاعدة التي تضعها و تفصل فيما بين الأطراف من خلافات او نزاعات ، فهي حكم أكثر منها طرف .

٢-٣-٣ تنامي القطاع الخاص في ظل سياسات الخصخصة :

جاء في استراتيجية التنمية حتى عام ٢٠١٧ أنه يتطلب تشجيع القطاع الخاص على القيام بدوره كشريك أساسي في التنمية بحيث يصل مساهمته الى نسبة ٨٠ % و الدولة الى ٢٠ % من حجم الاستثمار مع حث القطاع الخاص على الاستثمار في مجالات البنية الأساسية من طرق و مطارات و محطات قوى و أنشطة خدمية متنوعة و ذلك في اطار الخطط التي تضعها الدولة لهذه المشروعات (٢) . و في نظام الاقتصاد الحر تعمل الحكومات على توفير الظروف و المناخ المشجع للمستثمرين على الاستثمار باعتبار أن مجموع ثروات رجال الأعمال يمثل جزءا هاما من ثروة الدولة التابعين لها لذلك فان رجال الأعمال و دولهم يعملون جميعا في اتجاه واحد و يحتل المستثمرون مواقع متميزة ، يستمدون مصدر قوتهم من تميزهم النوعي داخل أوطانهم و من روابطهم الاقتصادية في السوق الدولية .

٢-٣-٤ الاتجاهات المختلفة لامكانيات ممارسة دور القطاع الخاص في التنمية .

هناك العديد من العوامل التي ترتبط بالظروف الاجتماعية و الاقتصادية و العمرانية لكل بلد و ما قد يتناسب مع تجربة احدى البلاد و ثبت نجاحه قد لا يتلائم مع ظروف بلد أخرى . و هناك العديد من الطرق و الوسائل الخاصة بأساليب التنمية في المدن الجديدة (١)، و تتمثل في ثلاثة اتجاهات هي :

أولا : التنمية الطبيعية التلقائية للمناطق :

هذا الاتجاه يعتمد على التنمية التلقائية من خلال رد الفعل الطبيعي للقطاع الخاص المحلي لتلبية الطلب المتزايد على التعمير و يمكن تصور مسار التنمية في هذا الاتجاه كالتالي :

(١) - أمينة هاتم مروي محجوب ، " مصر ليست دولة مدينة لأحد " ، الأهرام الاقتصادي - العدد

(١٥٦١) ديسمبر ١٩٩٨ م . ص ٤١ .

(٢) محمد عبد السلام عويضة ، " البيزنس " مرجع سابق - العدد (١٥٩٨) ص ٤٤ .

- **المرحلة الأولى :** يتم التتقيب من خلال مجموعة من الأفراد المتميزين في مجال التعمير للمناطق الواعدة للمجتمعات العمرانية الجديدة و فتح المناطق للاستثمار .
- **المرحلة الثانية :** يتدفق مزيد من الافراد وشركات التعمير بعد اكتشاف المنطقة للاستثمار .
- **المرحلة الثالثة :** اكتمال نسق التنمية من خلال تدخل الاجهزة الحكومية و انتقال اسلوب التنمية من المستثمر الى الجهاز الحكومي متمثلة في اجهزة التخطيط و امداد المستثمر بكافة المعونة اللازمة .

هذا وقد أمكن رصد لهذه الفرضية في بعض التجارب العالمية وهي تنمية ساحل الكوت دازور بفرنسا Cot Dazur ؛ حيث حدث تكثيف للاستثمار من القطاع الخاص المحلي و الاقليمي بالمنطقة بصورة عشوائية متصلة ادت الى تدهور الموارد السياحية . مما دفع السلطات الاقليمية و المركزية بوضع مخططات سريعة للمنطقة و وضع ضوابط للتنمية (٢) .

ويتضح ذلك من تجربة مصر في مجال التنمية السياحية (مع التحفظ على نجاح هذه التجربة في منطقة الساحل الشمالي) في مناطق التنمية بجنوب سيناء ، فبعد اتفاقيات السلام بدأت الزيارات المتبادلة عبر الحدود مما شجع بعض المستثمرين الى خوض تجربة الاستثمار السياحي في مناطق محدودة بها و تم انشاء تجمعات عشوائية سياحية مثل قرية بساطة و العسلة في دهب (١) . و بالرغم من نجاح الحكومة المصرية في تطبيق هذه الفرضية على التنمية السياحية مما جعل منها حافزا لنجاح التنمية العمرانية في المدن الجديدة ، و لكن مع الأخذ في الاعتبار ظروف و خصائص المدن الجديدة .

ثانيا : التنمية المتكاملة:

يعتمد هذا الاتجاه على قيام جهة واحدة مسؤولة سواء افراد أو دولة بتنمية متكاملة متجانسة ، و من ثم يجب أن يتوافر لهذه الجهة موارد فنية ومالية ضخمة لا يمكن أن تتوافر الا من خلال الدولة وبالتالي تمثل زيادة في اعباء ميزانية التنمية لهذه المناطق . و في هذه الفرضية يمكن أن يتم استبعاد المساهمة المحلية حيث لا تتوافر للمستثمرين الأفراد امكانية القيام بمثل هذه التجارب و يمكن رصد هذه التجربة في مصر عند تخطيط و تنمية المناطق الصحراوية حيث اتجهت الحكومة الى اقامة عدد من المدن الجديدة في مناطق صحراوية و تم انشاء عدد ١٨ مدينة جديدة و عدد ٣ تجمعات عمرانية جديدة حول القاهرة . و عجزت الحكومة عن الالتزام بالمخططات التنموية للنهوض بالمدن الجديدة . و بالاضافة الى ذلك تم زيادة عدد المدن الجديدة في خطة للتنمية حتى عام ٢٠١٧ الى ٤٤ مدينة جديدة .

(١) قام أيمن ومصيلحي (١٩٩٧) بعرض بعض المقترحات التي تتعامل في مضمونها فرضيات خاصة لأساليب التنمية السياحية في المناطق الصحراوية التي يتم من خلالها الأخذ في الاعتبار ضعف موارد التنمية و عدم تحمل الميزانية العمة للدولة أي اعباء اضافية . حيث يمكن تطبيق هذه الفرضيات على التنمية العمرانية للمدن الجديدة في مصر .

ثالثا : التنمية المستقلة المستقطبة:

تأسس هذا الاتجاه على قيام جهات مستقلة (شركات تنمية) بالتنمية المستقلة في منطقة ما وفقا لتخطيط مسبق و معلن بحيث تقوم هذه الشركات في تنميتها بدور العامل المستقطب المحفز للتنمية من خلال توفير الدعم المطلوب للتنمية الخاص بها وفق رؤيتها الاقتصادية و في ظل خطة عامة للبلد و اشتراطات تحددها جهة التنمية الرئيسية . و تبدأ هذه العملية من خلال جهة ريادية رئيسية في محور التنمية و قد تكون الدولة هي الأساس فيها حيث تقوم بتوفير البنية الأساسية (وسيلة التحفيز على التنمية) و كذلك دعم عناصر الجذب الرئيسية من خلال انشاء محطات كهرباء أو انشاء طرق أو مطارات أو محطات مياه بالاضافة الى قيامها بانشاء نموذج رائد لأسلوب التنمية في المنطقة مما يشجع على جذب المزيد من المستثمرين لتنمية المنطقة سواء كانت من المساهمات المحلية للأفراد أو الشركات الخاصة بالتنمية وفقا لضوابط و اشتراطات تحددها جهة التنمية الرئيسية ثم تتجه التنمية بعد ذلك الى الاعتماد على أسلوب العرض و الطلب مما يزيد القيمة المادية للمشروع و الموقع و كذلك بجذب المزيد من الاستثمارات للمنطقة (١) .

و قد استدعى تنفيذ هذا البرنامج تضامير الجهود المختلفة سواء من القطاع العام أو القطاع الخاص ، و حيث لا يتوافر لأي طرف متفرد الموارد المالية و الفنية أو الخبرة لاحتكار التنمية في هذه المنطقة من ثم فلقد اعتمد نجاح التنمية السياحية على التنسيق بين عمليات التنمية لمختلف الأفراد حيث تم تحديد الأدوار بينها وفقا لما يلي :

تقوم الدولة بتمليك جميع الأراضي في المنطقة ووضع مخطط أولي للتنمية العمرانية بها و متابعة مسار التنمية و التحكم فيها من خلال وحدة ادارية شكلت لهذا الغرض ، مع وضع الضوابط و الاشتراطات العامة و الخاصة للتصرف في الأرض و تنميتها كما قامت الدولة بانشاء مشروعات البنية الأساسية بالمنطقة مثل المطارات و شبكات الطرق الإقليمية ، و تنفيذ مخططات البيئة الصحية بالمنطقة .

تقوم شركات التنمية السياحية من القطاع الخاص أو العام بشراء الأرض من الدولة وفقا للضوابط المحددة ، ثم تقوم بتقسيمها و توفير المرافق و الخدمات المحلية اللازمة لها مع عمل بعض وحدات الإقامة الرئيسية كنماذج لمستوى التنمية المطلوبة ثم تقوم بعد ذلك ببيع الأراضي الأخرى للمستثمرين من القطاع الخاص وفقا للضوابط التي تضعها الدولة ٢ .

يقوم المستثمرون من القطاع الخاص بشراء الأراضي من شركات التنمية لتبني عليها وفقا للضوابط المحددة للفنادق و القرى السياحية و الفيلات و الخدمات السياحية المختلفة وفقا للمخططات و قد ترك لهم حرية تسعير خدماته وفقا لقوى السوق .

و يمكن رصد هذا الاتجاه في مصر من خلال قيام الحكومة بانشاء هيئة للتنمية السياحية لاعداد المناطق السياحية و عرضها على المستثمرين و توجيه الاستثمارات الى مناطق تم تخطيطها وفقا لمعايير و ضوابط خاصة . و قد تم وضع خطة شاملة بهذا الأسلوب لتنمية ساحل خليج العقبة و البحر الأحمر و خليج السويس و تم طرح المراكز السياحية لشركات التنمية حيث تقوم بانشاء البنية الأساسية و تجهيز الأرض للمشروعات الصغيرة مما يعمل على دفع و جلب المزيد من الاستثمارات الاضافية من القطاع الخاص بأحجام مختلفة و تشجع المساهمة المحلية للأفراد و الشركات الخاصة في تنمية المناطق الساحلية وفقا لضوابط و اشتراطات تحددها جهة التنمية الرئيسية (١) .

(١) أيمن محمد مصيلحي ، " مقترح لأسلوب تنمية المناطق الصحراوية السياحية في ظل ضعف التمويل " مرجع سابق ، ص ٤١٤ - ٤٢٢ .

و من ذلك وجد أنه يمكن تطبيق هذا الاتجاه على التنمية العمرانية بالمدن الجديدة في مصر ، حيث أن مشاركة رأس المال الأجنبي أو المحلي للشركات أو الأفراد سوف يساعد على أحداث تنمية متكاملة و سريعة للاقليم دون تحمل الحكومة لأعباء مالية باهظة . و نظرا أنه لكل بلد من الظروف ما قد لا يتلائم مع ظروف بلد آخر ، يجب تدخل الحكومة في التنمية بصورة مباشرة كعنصر ضمان لتحقيق العوائد المنتظرة من التنمية العمرانية و من ثم درجة المخاطرة برأس المال المستثمر و هو الدور الرئيسي الذي يلعبه القطاع الخاص كما أنه المبرر الرئيسي للأرباح التي يحققها . حيث تقوم الهيئة بدور الموجه و المرشد لعمليات التنمية و تحديد أولوياتها وفق رؤية شاملة للمنطقة .

(١) أيمن محمد مصيلحي ، " مقترح لأسلوب تنمية المناطق الصحراوية السياحية في ظل ضعف التمويل " مرجع سابق ، ١٩٩٧ ، ص ٤١٨ .
2 Ibid , Pearce , Douglas , P . 69

الفصل الثالث :

(التنمية العمرانية للمدن الجديدة في مصر في ضوء التغيرات الاقتصادية المستجدة)

قامت مصر بإعادة النظر في نظمها الاقتصادية و الاتجاه إلى اليات السوق في إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة، و ذلك بعد أن ولجبت التنمية العمرانية بهذه المدن صعوبات و مشكلات اقتصادية و اجتماعية و سياسية و إدارية مما أثر سلبا على نموها و حد من قدرتها على القيام بدورها في النسق العمراني المصري. و تعمل الحكومة في نظام الاقتصاد الحر على توفير الظروف و المناخ المشجع للمستثمرين على الاستثمار في مختلف الأنشطة. حيث إن الاقتصاد الحر يحترم و يعترف أن حافز الربح هو الذي يحرك رجال الأعمال لعقد صفقات أو الدخول في استثمارات جديدة بينما كانت النظم الشمولية السابقة تجرم هذا الهدف و تعتبره استغلالا للمواطنين. و يتناول هذا الفصل دراسة التنمية العمرانية للمدن الجديدة في مصر في ضوء المتغيرات الاقتصادية المستجدة شكل (٧-٢) متناولا للمدخل المختلفة لإمكانيات ممارسة دور القطاع الخاص في إدارة التنمية العمرانية بهدف الوصول إلى التعرف على الأفاق المتاحة للشراكة بين القطاع الخاص و الحكومة في إدارة التنمية العمرانية مستعرضا آراء جميع الأطراف المشاركة و المستهدفة و المعنية بإدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة.

قبل صدور قانون الإدارة المحلية ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ كان يشرف على مدن مصر بلديات - مجالس بلدية- تختص بشؤون العمران و المرافق من نظافة (كنس و رش و جمع قمامة و التخلص منها) و إنارة و رصف الشوارع و مياه الشرب و الصرف الصحي و نقل عام و حدائق، و كانت المجالس البلدية للصغرى تقوم بإدارة هذه المرافق بمعرفتها، بحيث يحكمها قانون خاص يختلف عن قانون المجالس البلدية لكل من القاهرة و الإسكندرية حيث كان النظام في ذلك الوقت مبني على تعدد الأنماط الإدارية، فلم تكن الأحكام المقررة لبلدية القاهرة و الإسكندرية هي بعينها الأحكام المقررة لبقية المجالس البلدية في المدن الأخرى(١).

(تعريف الأسعار) و تشرف عليها و تتابعها بجدية كاملة، و سارت الأمور على هذا المنوال حتى صدر قانون الإدارة المحلية المذكور عام ١٩٦٠، الذي ألغى نظام البلديات، و أنشأ مجالس مدن تتبع الإدارة المحلية، و أممت شركات تشغيل المرافق، و أصبح تشغيل و صيانة هذه المرافق بمعرفة مجالس المدن، أو هيئات عامة حكومية فساعت حالتها و تدهورت بنيتها و ارتفعت أسعار تأدية الخدمة(١) و قد اختلفت مجالس المدن بكل شؤون الحياة من تعليم و صحة و تمويل اجتماعية و اقتصادية و ترفيهية و إسكان، و بهذا ضاعت شؤون العمران في زحمة هذه الاختصاصات. و أصبحت المؤسسات الهندسية المختصة بشؤون العمران و المرافق مبعثرة مكانيا و إيمانيا و غير مسؤولة أمام مجالس المدن القائمة و أصبح وضع العمران في المدن القائمة يسير من سيء إلى أسوأ. و كرد فعل لمشاكل العمران المتزايدة في المدن القائمة اتبعت الدولة سياسة المدن الجديدة، و تم وضع القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ الخاص بإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، حيث تم تحديد دور هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة كجهاز مسئول عن تخطيط و تنمية المدن الجديدة، و يقوم ببحث و اقتراح و رسم و تنفيذ و متابعة خطط و سياسات و برامج و إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة منذ بداية التفكير و التدبير لهذه المجتمعات حتى إتمام تنفيذها و تنميتها. و تملك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة كافة السلطات و الاختصاصات الواردة في قانون الحكم المحلي و الخاص بإدارة المجتمعات القائمة حاليا فضلا عن مجموعة أخرى من السلطات و الاختصاصات.

(١) أحمد خالد علام " بلديات " مجلة جمعية المهندسين المصرية ، المجلد التاسع و العشرون ، العدد الأول ، القاهرة : ١٩٩٠ ، ص ٤



شكل (٧.٢) التنمية العمرانية للمدن الجديدة بمصر في ضوء المتغيرات المستجدة

حيث أن التحكم في الإدارات المتخصصة في جهاز تنمية المدن الجديدة يتم بواسطة السلطات العليا في القطاعات المركزية في كل مجال بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وتظل الهيئة هي المتحكم الرئيسي في المدن الجديدة ووضع سياساتها وتخصيص الأراضي للأغراض المختلفة. حيث يتضح أن أجهزة المدن الجديدة لا تختلف عن الإدارات المحلية التقليدية بالدولوين الحكومية من حيث النمط الأساسي للإدارة العامة التي أساسها السلطات المركزية. وبهذا تصبح القرارات الأساسية خارج إطار السلطة المحلية لتنمية المدينة الجديدة، ومن هنا تظهر الحاجة الملحة إلى تطوير أسلوب اتخاذ القرار التمويلي في المدن الجديدة بما يواكب التغيرات الاقتصادية المستجدة على الصعيد العالمي والمحلي.

وقد تطلب الأمر تشجيع القطاع الخاص في الدخول في الاستثمار في المدن الجديدة، و حدد قانون المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ نمط الاستثمار بالمدن الجديدة في مصر كالآتي:

الاستثمار الخاص: ويشمل جميع المشروعات الخاضعة لقوانين الاستثمار العاملة في مصر ويستوي في ذلك مشروعات قطاع

• الأعمال الخاص أو مشروعات القطاع العام الإنتاجية أو مشروعات رأس المال العربي الأجنبي.

• الاستثمار العام: ويقصد به استثمار البنية الأساسية و الخدمات العامة و تقوم به الدولة ممثلة في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو من تتيبه عنها في القيام به. و يقسم الاستثمار العام إلى خدمات عامة و مرافق و هي التي يتم خصصتها في الدولة حاليا.

ثم جاء في استراتيجية التنمية حتى عام ٢٠١٧ أنه يتطلب تشجيع القطاع الخاص على القيام بدوره كشريك أساسي في التنمية العمرانية بحيث يصل إسهامه في التنمية إلى نسبة ٨٠% و الدولة إلى ٢٠% من حجم الاستثمار مع حث القطاع الخاص على الاستثمار في المجالات البنية الأساسية من طرق و مطارات و أنشطة خدمية و ذلك في إطار الخطط التي تضعها الدولة لهذه المشروعات(١). حيث لم تعد سياسة المدن الجديدة رد فعل مباشر لمشاكل العمران في مصر بل أصبحت رؤى مستقبلية لتحقيق ظروف معيشية أفضل من خلال أسلوب التنمية. و اتجه الفكر العام و الحاكم لمجمل السياسات الجديدة إلى مفهوم التنمية الذاتية و تفعيل دور القطاع الخاص بأخذ المبادرة في مشروعات التنمية مع تقليص دور الدولة إلا كضرورة حتمية للحفاظ على البعد الاجتماعي في التنمية و خاصة تلك التي تمس فئات الدخل المحدود. و كان حتماً أن يحدث تغير في هيكل السياسات و البرامج الموجهة لعمران المدن الجديدة في ظل التحولات العالمية و المحلية و كان من أهم أهداف هذا التغير استمرارية الميزات المتخصصة من الدولة لاستمرار تنمية المدن الجديدة، و محاولة إعادة الأثران في أسعار الخدمات السيادية التي تقدمها الدولة حتى تعكس قيمتها الفعلية. و يلاحظ أن دور الدولة ممثلة في وزارة الإسكان و المرافق و المجتمعات العمرانية قد مر بتحول تدريجي من خلال أربعة مراحل هي:

المرحلة الأولى: ابتعدت الدولة عن تمويل الإسكان الفاخر تاركة الساحة خالية للقطاع الخاص.

المرحلة الثانية: سمحت الدولة للقطاع الخاص بحرية تمويل و بناء المرافق الداخلية.

المرحلة الثالثة: قررت الدولة منح للقطاع الخاص حق إنشاء المرافق الخاصة بالبنية الأساسية كاملة من خلال أسلوب (BOT).

المرحلة الرابعة: أطلقت الدولة الحرية للقطاع الخاص للقيام بتنمية المشروعات العمرانية الكبرى و يشمل ذلك أيضا مشروعات متكاملة بالمرافق و الخدمات و الوحدات السكنية بحيث يستطيع المستثمر بيع وحداتها السكنية أو الخدمية أو الترفيهية. مع استمرار دور الدولة تحمل تكلفة البعد الاجتماعي لتحقيق سياسات الدولة في مجال توفير إسكان الشباب و محدودي الدخل و توفير الأراضي اللازمة لتشجيع الصناعات لتنمية المجتمع(٢).

(١) إبراهيم عبد الباقي. "الاستراتيجية القومية للاستيطان خارج الوادي ومستقبل العمران في مصر"، المؤتمر العربي الاقليمي التوازن البيئي و التنمية الحضرية المستدامة، القاهرة ٢٤ فبراير ٢٠٠٠، ص ٥

(٢) منال البطران، فؤاد مندوبولى، " تنمية و ادارة المجتمعات العمرانية الجديدة في ظل التحول الى الاقتصاد الحر في مصر " المؤتمر العربي الاقليمي - تأمين الحياة / الادارة الحضرية الجيدة : محوران لتحقيق عدالة اجتماعية في المدينة . القاهرة : ٢١-٢٤ أبريل ٢٠٠١ ص ١١

٣-١ بعض أساليب التنمية العمرانية للمدن الجديدة:

في محاولة لتخفيف الأعباء المالية التي تتحملها الدولة لتنمية المدن الجديدة، الاتجاه للتوسع في إعطاء الفرصة للقطاع الخاص للاستثمار في مشروعات كبيرة بالمدن الجديدة كجزء من سياسات الإصلاح الاقتصادي بالدولة، والاستعداد لدخوله في إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة بغرض تحسين كفاءة إدارة التنمية العمرانية بها. إلا أن هناك العديد من العوامل التي ترتبط بالظروف الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية لكل دولة، و ما يتناسب مع تجربة إحدى البلاد و ثبت نجاحه قد لا يتلاءم مع ظروف دولة أخرى. و هناك العديد من الطرق و الوسائل الخاصة بأساليب التنمية العمرانية في المدن الجديدة، و تتمثل في:

أولاً:- المسئولية الكاملة للدولة عن التنمية مع دور محدود للقطاع الخاص:

و ذلك على أساس قيام جهة واحدة مسئولة بتنمية متكاملة و منسقة لبعض المساهمات التي قد تتم من جهات معاونة كالقطاع الخاص، و من ثم يجب أن يتوافر لهذه الجهة موارد فنية و مالية ضخمة لا يمكن أن تتوفر إلا من خلال الدولة، و بالتالي تمثل زيادة في أعباء ميزانية التنمية للمدن الجديدة. و التي تظهر بوضوح من خلال التجربة الحالية حيث اتجهت الحكومة المصرية إلى إقامة عدد من المدن الجديدة يظهر دور المستثمرين فيها بنسبة بسيطة غير مؤثرة.

ثانياً : عرض المدن الجديدة كمناطق مفتوحة للاستثمار:

حيث يتم فتح هذه المدن للمستثمرين المتميزين في مجالات التنمية و التعمير ، على أن تتم ادارتها عن طريق القطاع الخاص بكل صوره ، بالإضافة الى وجود الأجهزة الحكومية المتمثلة في أجهزة التخطيط ، و التي يقتصر دورها على الرقابة و الاشراف على ادارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة و يتضح ذلك من تجربة مصر في مجال التنمية السياحية (مع التحفظ على نجاح هذه التجربة في منطقة الساحل الشمالي) و لكن مع الأخذ في الاعتبار ظروف و خصائص المدن الجديدة(١).

ثالثاً : الشراكة المنضبطة بين القطاع الخاص و الحكومة :

و ذلك عن طريق قيام جهات مستقلة بالتنمية في المدن الجديدة وفقاً لتخطيط مسبق و معن بحيث تقوم هذه الجهات في تنميتها بدور العامل المستقل المحفز للتنمية من خلال توفير قوة الدفع المطلوبة لعمليات التنمية الخاص بها وفق رؤيتها الاقتصادية و في ظل خطة عامة للدولة ، و تتجه التنمية بعد ذلك الى الاعتماد على أسلوب العرض و الطلب مما يزيد القيمة المادية للمشروع و الموقع و كذلك بجذب المزيد من الاستثمارات للمنطقة . و تدخل الحكومة في التنمية بصورة مباشرة بدون أن تتحمل الحكومة أعباء مالية باهظة ، و كمثال لذلك ما قامت به الحكومة في مصر بإنشاء هيئة للتنمية السياحية لاعداد المناطق السياحية و عرضها على المستثمرين و كذلك توجيه الاستثمارات الى مناطق تم تخطيطها وفقاً لمعايير و ضوابط خاصة لكل منها.

(١) ليمن محمد مصيلحي ، مقترح لأسلوب تنمية المناطق الصحراوية السياحية في ظل ضعف التمويل ، المؤتمر العلمي الدولي الخامس - كلية الهندسة - جامعة الأزهر ١٩-٢٢ ديسمبر ، ص ٤١٤ - ٤٢٢ .

من العرض السابق للوسائل الخاصة بأساليب التنمية العمرانية في المدن الجديدة و المداخل المختلفة لامكانيات ممارسة دور القطاع الخاص في ادارة التنمية العمرانية بهذه المدن . يتضح أن مشاركة رأس المال الخاص للشركات أو الأفراد يمكن أن يساعد على أحداث تنمية متكاملة و سريعة للمدن الجديدة دون تحمل الدولة لأعباء مالية باهظة . مع أهمية تدخل الدولة في التنمية بصورة مباشرة كعنصر ضمان لتحقيق العوائد المنتظرة من التنمية العمرانية و من ثم درجة المخاطرة برأس المال المستثمر و هو الدور الرئيسي الذي يلعبه القطاع الخاص كما أنه المبرر الرئيسي للارباح التي يحققها ، فهو يقوم بدور الموجه و المرشد لعمليات التنمية و تحديد أولوياتها وفق رؤية شاملة للمنطقة (١)

(١) أيمن محمد مصيلحي ، مقترح لأسلوب تنمية المناطق الصحراوية السياحية في ظل ضعف التمويل، مرجع سابق ١٩٧٧ ، ص ٤١٤ - ٤٢٢ .

٢-٣ الأفاق المتاحة للشراكة بين القطاع الخاص و الحكومة فى ادارة التنمية العمرانية :

و فى اطار ما تم عرضه تتشكل الملامح و المعالم الرئيسية للأفاق المستقبلية لتطوير الأداء للتنمية العمرانية بالمدن الجديدة فى مصر بما يتفق مع طبيعة و ظروف المدن الجديدة و مراعاة المتغيرات الاقتصادية المستجدة على الدولة . حيث تظهر الحاجة الى ضرورة تطوير النظام الادارى بحيث يتضمن مشاركة و ممارسة دور القطاع الخاص فى ادارة التنمية العمرانية . و يمكن توضيح بعض التصورات التى من الممكن اختيار بعضها للتطبيق بكل مدينة على حدة و ذلك لاختيار ظروف و طبيعة كل مدينة جديدة عن غيرها (١) :

اولا : شركات مساهمة :

تتكون شركة مساهمة بغرض انشاء شركة متخصصة لادارة المدينة الجديدة . و تتكون الشركة من ممثلى هيئة المجتمعات العمرانية و المستثمرين و رجال الأعمال أصحاب الشركات بالمدينة الجديدة و المواطنين سكان المدينة . و تعمل " الشركة المساهمة " على ادارة عملية التنمية فتقوم على تحسين و تطوير و صيانة الخدمات العامة و المرافق ، و حماية البيئة ، و توفير وسائل الاتصالات و الموصلات و النقل ، و التوسع فى الانتاج الغذائى ، و تنمية المرح الصناعى ، و تساعد على جذب السكان و تعزيز حماية المواطن ، و تحقيق الاستقرار بالمدينة الجديدة . و يقوم مجلس ادارة الشركة بوضع اللاتحة التنفيذية للشركة . و لا تخضع هذه الشركة للقوانين و القوانين التى تحكم الجهاز الادارى للدولة و لكن هى شركة مساهمة تخضع لرقابة المساهمين ممثلين فى الجمعية العمومية ثم باقى الجهات المنظمة لذلك تبعا للنظام الأساسى و القوانين و اللوائح المنظمة لذلك . و يكون لهذه الشركة موازنة خاصة و حساب ختامى و يترك لها حرية وضع البنية الأساسية و الخدمات العامة فى المدينة فى عطاء محلى أو عالمى بين الشركات المتخصصة للتقدم بعروضه المتكاملة لتشغيل و ادارة و صيانة المرافق كما يترأى له .

ثانيا : هيئات تنمية :

يتم انشاء هيئة فيما بين المستثمرين بالمدينة و جهاز تنمية المدينة الجديدة و يكون لها كيان قانونى مستمد من النظم و اللوائح التى تنظم انشاء الهيئات غير الحكومية و يكون مجلس ادارة يضم مختلف الفئات الممثلة للمجتمع فى المدينة . و تقوم هذه الهيئات برسم سياسة ادارة المدينة بحيث يتم تحقيق الأهداف المرجوة للتنمية ، و رسم السياسة السعرية لبيع الخدمات و المرافق بما يتلائم مع و يناسب ظروف كل مدينة على حدة . و يحتاج تكوين الهيئة دراسات مستفيضة فيما يتعلق بالاعتبارات القانونية و التشريعية الا أنه من المرجح أن يصير اعتبار هذه الهيئة ضمن المؤسسات غير الحكومية و قد تسفر الدراسات بعد ذلك عن ضرورة تغيير بعض التشريعات القانونية الحالية الخاصة بهذا المجال .

(١) فيصل عبد المقصود ، داليا الدرديرى ، " التنمية العمرانية بالمدن الجديدة المصرية فى ضوء المتغيرات الاقتصادية المستجدة على المجتمع المصرى " ن المؤتمر الدولى السابع للبناء و التشييد . القاهرة : ٢٢ - ٢٦ يونيو ٢٠٠٠ ، ص ٤٩١ - ٥٠٠ .

ثالثاً : شركات تعمل بمتغيرات نظام (BOT) :

تعتبر المرافق العامة من أهم الدعامات اللازمة لإقامة المدن الجديدة ، و تشمل تلك المرافق المياه النقية ، و خدمات الصرف الصحي للمناطق السكنية و الصناعية ، و شبكات الطرق و الكهرباء ، و المخلفات الصلبة سواء الناتجة عن الاستهلاك الأدمى أو الصناعى . فقد وفرت الدولة المرافق العامة اللازمة بالمدن الجديدة ، سواء للأغراض السكنية أو الصناعية ، و بذلت فى سبيل ذلك الكثير من الاستثمارات . و لكن بعد مرور عشرات السنين من انشاء تلك المرافق و اعباء ادارتها و تشغيلها و صيانتها التى تقع بالكامل على الدولة ممثلة فى أجهزة تنمية تلك المدن ، فإنه من السهل تصور ما سيكون عليه حال تلك المرافق من تدهور بعد ثلاثين عاماً من بدء اقامتها . لذلك يجب وضع مخطط فعلى ، يمكن عن طريقه ادارة المرافق فى المدن الجديدة بأسلوب سليم و فعال على أن يوضع فى الاعتبار الاتع مسؤولة ادارة المرافق على الدولة و هذا بل تكون مسؤولة مشتركة بين المنتج و المستهلك ، بل ان دور المستهلك فى الإدارة يجب أن يتم تعظيمه كلما أمكن . فالمستهلك الرئيسى للمرافق فى المدن الجديدة هو قطاع الانتاج ، أو بمعنى آخر قطاع الصناعة ، يليه الاستهلاك الأدمى . لذلك فإن عدم اشراك المستهلك بنفسه فى ادارة المرافق سيكون له أثر سلبي على كفاءتها فى المستقبل القريب أو البعيد (١) . و من أشهر أساليب الخصخصة الشركات التى تعمل بنظام (BOT) حيث تتعاقد الحكومة مع القطاع الخاص لتوفير الخدمات العامة و مرافق البنية الأساسية وفق عقود امتياز لأجال محددة و ذلك لاشباع حاجة عامة ثم تنقل الشركة ملكية المرفق أو المشروع ال الدولة أو الجهة المتعاقدة فى حالة جيدة قابلة للاستمرار بعد نهاية المدة و تستأثر الشركات و حدها فى خلال فترة الامتياز بكل الربح كما تتحمل و حدها كل الخسارة . و قد استخدم لتنفيذ مشاريع كبيرة تتعلق بالبنية الأساسية . و يتم حالياً فى مصر الأخذ بنظام (BOT) حيث تم تأسيس عدد من الشركات التى تعمل بهذا النظام لخصخصة المرافق العامة و الخدمات .

(١) رؤوف درويش ، مسؤولة للتخطيط و التنفيذ و ادارة المجتمعات العمرانية الجديدة (دور الدولة و القطاع الخاص) فى ادارة المرافق ، مؤتمر " مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة " مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (المونل) ، القاهرة ٢٢ - ٢٥ مايو ١٩٩٥

التنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية الجديدة

نتج عن الإهتمام المتزايد بالتنمية في المجالات العمرانية عن الإحتياج إلى التحسن و التطوير المستمر في المجتمعات العمرانية و الذي يلزم التركيز على منظومة متكاملة في التنمية بالمجتمعات العمرانية خاصة مع الأخذ في الإعتبار مسألة الاستدامة. شكل (٢-٨) كان لابد من التعرض للتنمية المستدامة بالمجتمعات العمرانية حتى يمكن استنباط ما يمكن اقتراحه للمنهج التطبيقي بحيث يضمن استمرار كفاءة التنمية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

خطوات تدعيم التنمية المستدامة بالمجتمعات العمرانية

- أولاً : تعزيز عملية الحصول على البيانات و الخبرات الفنية.
- ثانياً : إعداد إستراتيجيات تنمية المجتمعات العمرانية و عملية صنع القرار .
- ثالثاً : وضع الإستراتيجيات موضع التنفيذ .
- رابعاً : وضع التنمية و تخطيط المجتمع العمراني داخل إطار مؤسسي .
- خامساً : الاستغلال الفعال للموارد لإجراء متغيرات فعالة .

و يرى الباحث أن أهمية هذه الخطوات تكمن في كونها مجموعة متتابعة من الخطوات المترابطة المرتبطة ببعضها ببعض و التي تمثل في مجملها إطاراً عملياً للتنمية بالمجتمعات العمرانية. و التي إذا طبقت يمكن تحقيق التنمية المستدامة و الفعالة للمجتمعات العمرانية الجديدة. شكل (٢-٩)



شكل (٨-٢) عرض التنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية
المصدر: الباحث

آليات التنفيذ



شكل (٢ - ٩) الخطوات المتكاملة للتنمية المستدامة للمجتمعات العمرائة ١ و ٢

1 - UNEP & HABITAT, 1997

2 - ISTANBUL MANIFE

المراحل المختلفة لمنهج تنمية و تخطيط المجتمعات العمرانية:

يمكن من خلال منهج تنمية و تخطيط البيئة العمرانية استشفاف منظومة شاملة تتألف من أربع مراحل رئيسية تمثل الهيكل العام لأي مشروع إرشادي من المشروعات التي تنفذها البرامج السابق ذكرها، و يوضح الشكل رقم (٢-١) منهج تنمية و تخطيط المجتمعات العمرانية و فيما يلي عرض لهذه المراحل حيث قام الباحث بتجميع المعلومات عنها من عدد من المراجع: ٣، ٢، ١.

(١) مرحلة التقييم السريع و التشاور:

يتم في هذه المرحلة تقييم لقضايا البيئة العمرانية الرئيسية بناء على المعلومات المتاحة حيث يتم جمع البيانات الأساسية و تحليلها و تحديد مواضع القصور في المعلومات ثم يتم إعداد منظور بيئي للمنطقة العمرانية. كما يتم البدء في عملية المشاركة لإدخال كل الجماعات الأساسية في عملية التنمية، لما للتعاون معهم من ضرورة للتعرف على أوضاع المجتمعات العمرانية، و الاتفاق على المشكلات ذات الأولوية، و تقديم التوصيات بالتدخلات المطلوبة لمعالجة تلك المشكلات، كل ذلك يهدف تكوين فريق معني بالبيئة العمرانية.

ثلاث نتائج متوقعة لهذه المرحلة:

- تحديد المناطق التي تحتاج للمزيد من الدراسة و المشاريع الاستثمارية الممكنة.
- زيادة في الوعي البيئي لدى قطاعات المجتمع العمراني كافة.
- التزام سياسي واسع النطاق للسير قدما في عملية التخطيط و وضعها في صورة اتفاق على تنفيذ مشاريع.

(٢) مرحلة وضع استراتيجية تنمية المجتمعات العمرانية:

يتم بمقتضى استراتيجية تنمية المجتمعات العمرانية تحديد الأهداف طويلة المدى، و المسار الذي سيتم اتباعه لتحقيق تلك الأهداف، و كذلك استكمال مواضع القصور في المعلومات التي سبق تحديدها في مرحلة التقييم السريع و ذلك عن طريق الجمع المكثف للبيانات و تحليلها. كما يتم أيضا عمل مسح مفصل عن الأوضاع الحالية للبنية الأساسية، و الخدمات بالمجتمعات العمرانية، و التنمية العمرانية القائمة، و الخطط الخاصة بالقطاعات، و مايتعلق بذلك من مخاطر و كذلك للتدخلات الممكنة. و في هذه المرحلة يتم أيضا تشخيص الجوانب المؤسسية مثل السياسات و اللوائح و الجوانب التنظيمية.

و بناء على هذا التحليل يتم تصميم استراتيجية تتضمن ما يلي:

- أهدافا طويلة المدى متعلقة بنوعية المجتمع العمراني على أن تكون هذه الأهداف مقبولة من المجتمع.
- تحديد الأعمال ذات الأولوية الخاصة بالقطاعات المختلفة و تحديد مراحل تنفيذ تلك الأعمال، بغرض تحقيق أهداف طويلة المدى.
- تحديد السياسات و الوسائل اللازمة و التطور المؤسسي المطلوب.

1. Barton, C., et al, 1997.
2. Parenteau, R., 1994
3. Habitat, 1994.

٣. مرحلة وضع خطط العمل الفوري للمجتمعات العمرانية:

في هذه المرحلة يتم إعداد خطط عمل فورية منفصلة لكل قطاع من القطاعات المتعلقة بالبيئة العمرانية. وفي هذا الصدد تمثل إستراتيجية تنمية البيئة العمرانية (السابق وضعها) الإطار العام لتكامل خطط العمل المختلفة و التسيق فيما بينها وذلك بغرض التأكد من عدم وجود تضارب بين إستراتيجيات مختلف القطاعات و أوساط البيئة العمرانية المتعددة. تبدأ مرحلة إعداد خطط العمل الفوري للمجتمع العمراني بتصميم إستراتيجية للقطاعات المختلفة و هو الأمر الذي يشتمل على التعديل في السياسات و وضع برامج مؤسسية و قانونية و مالية لدعم خطط العمل الفوري للمجتمع العمراني كما يتم مجموعة من التخللات البيئية قصيرة المدى و متوسطة المدى تشمل تدابير وقائية و أخرى علاجية.

إضافة إلى ذلك يتم تقييم بدائل المشاريع المطروحة بناء على تكلفة كل مشروع و مدى مساهمته التدريجية في تحقيق أهداف طويلة المدى الخاصة بنوعية البيئة العمرانية، و التي تم صياغتها في إستراتيجية إدارة البيئة. بعد ذلك يجري إختبار مجموعة من المشاريع الاستثمارية بناء على ما سبق إجراؤه من تحليل لتكاليف تلك المشاريع. و يعتمد حجم مجموعة المشاريع المختارة و مدى مساهمتها في تحقيق الأهداف المنشودة على القيود التي تفرضها الميزانية و القدرات المحلية لتنفيذ تلك المشاريع. و تنتهي هذه المرحلة بإعداد التصميمات التفصيلية للمشاريع المختارة و إتمام أعمال التقييم النهائية لها.



شكل رقم (١٠-٢) المراحل الأساسية للتنمية المستدامة كما يقترحها منهج التنمية و تخطيط المجتمعات العمرانية .

المصدر: Barton et al, 1997

٤. مرحلة المتابعة والتعزيد:

ينتج عن مرحلتين إعداد استراتيجية تنمية المجتمعات العمرانية و خطط العمل الفوري للمجتمعات العمرانية تحديد أولويات مشاريع للأستثمار متعلقة بالحد من التدهور العمراني و تدابير أخرى لتحسين نوعية البيئة العمرانية، و يتم تبني تلك المشاريع في خطة اقتصادية يتم تنفيذها على مدى سنوات. و يجب أن يأتي تنفيذ أي مجموعة مشاريع خاصة بالقطاعات مدعوما بالتحسينات الملائمة في السياسات و البرامج المؤسسية و القانونية و المالية، تلك التحسينات التي سبق للقيام بها في مرحلة إعداد خطط العمل الفوري.

و بناء على القيود التي تفرضها الميزانية و أوضاع المجتمع العمراني الحالية، سوف يستلزم الأمر القيام باستثمارات متتابعة على مراحل تستغرق من ١٥ إلى ٢٠ عاما، وذلك بغرض تحقيق الأهداف النهائية الخاصة بنوعية المجتمع العمرانية. و يعتمد نجاح هذا الأمر على استدامة كل من الاستثمارات و برامج التطوير المؤسسي على المدى البعيد، كما أن هناك احتياجات للقيام بإجراءات خاصة بالمتابعة و التقييم على المدى البعيد و إلى إيجاد آليات التغذية المرتجعة داخل منظومة استراتيجية تنمية المجتمع العمراني و خطط العمل الفوري.

و يوضح تحليل للعلاقة بين مراحل منهج تنمية و تخطيط المجتمع العمراني و بين الدلائل الإرشادية السابق عرضها. و يلاحظ من الشكل أنه تم تطوير الدليل الأول ليمثل المرحلة الأولى و كذلك الحال بالنسبة للدليل الثاني و الثالث، أما بالنسبة للدليل الرابع و الخامس فقد تم دمجها معا ليمثلا المرحلة الرابعة. و يرى الباحث أن دمج الدليلين معا يرجع إلى أن الدليل الخامس الذي يتعلق بالاستغلال الفعال للموارد هام و ضروري لإمكانية تنفيذ الدليل الرابع الذي يتعلق بوضع تنمية المجتمع العمرانية داخل الإطار المؤسسي و استدامته. و الشكل رقم (٢-١٠) يوضح تحليل الباحث لمنهج تنمية و تخطيط البيئة العمرانية و نتائج كل مرحلة من مرحله.

المرحلة الأولى

التقييم السريع و التشاور

نتائج المرحلة:

- تحديد مواقع التصور في البيئات.
- زيادة الوعي البيئي بين المعنيين، و
- تكوين "فريق معني بالمجتمع".
- إصدار مبادئ "المعظور الإجتماعي".
- التزام سياسي واسع النطاق.

المرحلة الثانية

وضع الإستراتيجية

نتائج المرحلة:

- تصميم إستراتيجية تتضمن أهدافا طويلة المدى.
- تحديد أهداف متوسطة و قصيرة المدى و
- تدابير لتحسين نوعية المجتمع.
- تحديد الأصول ذات الأولوية الخاصة بالقطاعات المختلفة.
- تحديد التطوير المؤسسي المطلوب و السياسات اللازمة.

المرحلة الثالثة

خطة العمل الفوري

نتائج المرحلة:

- إعداد خطط صل فورية لكل قطاع في إطار الإستراتيجية السابقة.
- التنسيق بين مخططات القطاعات المختلفة.
- وضع برامج التطوير المؤسسي، و تعديل السياسات و القوانين.
- تقديم بدائل المشاريع الاستثمارية و اختيار أسسها للميزانية و القدرات.

المرحلة الرابعة

المتابعة و التعزيز

نتائج المرحلة:

- خطة اقتصادية لتنفيذ المشاريع يتم تنفيذها بالقطاعات المختلفة على مراحل تبعاً لما تقرضه الميزانيات.
- تنفيذ برامج التطوير المؤسسي و التعديل في السياسات و القوانين، و ضمان استدامة الاستثمارات.
- وضع آليات التغذية المرتجعة و المتابعة و إيجابتها داخل منظومة.

شكل رقم (٢-١٢) مقترح منهج تغيير تنمية و تخطيط المجتمعات العمرانية يوضح نتائج كل مرحلة من مراحل الأربعة المنهجية
المصدر: إعداد الباحث

المراحل الأساسية لمدخل استدامة تنمية المجتمعات العمرانية:
يتعرض هذا الجزء لمجموعة المراحل التي يقترحها "الدليل التخطيطي" لاينكار منظومة ملائمة من أجل استدامة تنمية البيئة العمرانية، و التي يوضحها الشكل رقم (٢-١٣). و فيما يلي عرض تفصيلي لكل مرحلة من هذه المراحل:

أولاً: تكوين الشركات:

يقوم التخطيط من أجل تحقيق التنمية المستدامة بإدماج المواطنين، و المؤسسات الرئيسية المشاركة، و الجماعات المتأثر في عملية تصميم و تنفيذ مخططات العمل الفوري، و غالباً ما يعرف هؤلاء بالجهات المعنية أو "المعنيين". و تكون هذه العملية منظمة بحيث يتم عرض و توضيح رغبات المعنيين المختلفة و اتجاهاتهم.

ثانياً: تحليل القضايا المجتمعية:

بعد إدماج المجتمعات المحلية في تحليل القضايا المتعلقة بالعملية التنموية أمراً ضرورياً من أجل الوصول إلى حلول مثالية للمشاكل. فكلما كانت الاستثمارات التي تنفذها المحليات مستجيبة للاحتياجات و الاهتمامات المجتمعية، كلما كانت أكثر نجاحاً و فوزاً بدعم العامة و مساندهم. كما ان استراتيجيات توفير الخدمات يمكن أن تستفيد من الخبرة و الموارد التي يمكن أن يساهم بها المواطنون المحليون و المؤسسات في حلول المشاكل.

و تتكون عملية تحليل القضايا المجتمعية من مكونين أساسيين: المكون

الأول ، إنشاء منظومة و مناقشة معلومات و خبرات السكان المحليين عن الظروف المحلية.

المكون الثاني، يتم عمل تقييم فني لإمداد المعنيين بالمعلومات الإضافية التي ربما لا تكون متوافرة لديهم بسهولة. بعد ذلك، يتم مراجعة المعلومات الشعبية و البحث الفني معا بواسطة المعنيين و يكون الهدف من استخدام تلك المعلومات إنشاء إجماع حول المشاكل المحلية.

و بالتالي فإن تحليل القضايا المجتمعية يوفر فائدتين إضافيتين: الفائدة

الأولى، أن هذه المنظومة يمكن أن تساعد المجتمع المحلي على تحديد أولويات لخطط العمل الفورية. و حيث أن الموارد محدودة جداً في معظم المجتمعات كما أنه لا يمكن التعامل مع كل المشاكل بفعالية في آن واحد، فإن "وضع الأولويات" يمكن أن يكون مهماً جداً لنجاح خطط العمل الفورية المحلية. أما الفائدة الثانية، فتكمن في أن استخدام التقييم الفني و تحليل القضايا القائم على المشاركة معا يسمح أيضاً بأن تنشأ المجتمعات "قاعدة بيانات أساسية" و مؤشرات يمكن بناء عليها قياس التغييرات المستقبلية و مع التحسن في الظروف المجتمعية.

ثالثاً: مخططات العمل الفوري:

بعد عملية تحديد و تحليل القضايا ذات الأولوية، يبدأ الشركاء منظومة وضع مخططات العمل الفوري و تتكون منظومة التخطيط للعمل الفوري من ثلاثة مكونات أساسية:

• وضع أهداف مخططات العمل الفوري:

تلك الأهداف الخاصة التي يتمنى المجتمع أن يكافح من أجل تحقيقها في المستقبل، و على تلك الأهداف أن تترجم رؤية المجتمع و توجهها إلى توجهات محددة و إلى أولويات لتخصيص الموارد. و تستخدم تلك الأهداف لإرشاد المنظمات و الخبراء أو المتخصصين نحو تطوير برامج متخصصة، و بذلك فهي تمثل خطوة متوسطة بين بيان (رؤية المجتمع) و المكون الثاني و هو المستهدفات القابلة للقياس المطلوب لتحسين الظروف المتعلقة باستدامة إدارة البيئة العمرانية.

● تحديد المستهدفات و المؤثرات المستقبلية:

بعد تحديد أهداف مخططات العمل الفوري، يجب أن يقوم فريق المتخصصين بالعمل مع المعنيين لتحديد مستهدفات معنية يجب إنجازها خلال إطارات زمنية محددة. إن التحديد الجيد لهذه المستهدفات يفيد بصورة كبيرة المجهودات التخطيطية، كما يساعد على تقييم مدى كفاءة المخططات الفورية في الوفاء بالاحتياجات و كذلك مدى التقدم في تنفيذ أي مخطط عمل فوري. أما المؤثرات المستقبلية متفق عليها بحيث تؤثر على مسار المخططات المستقبلية التي يقوم بها المعنيون عند التعامل مع أي مشكلة.

● تحدي الإلتزامات المتعلقة بمخططات العمل الفوري:

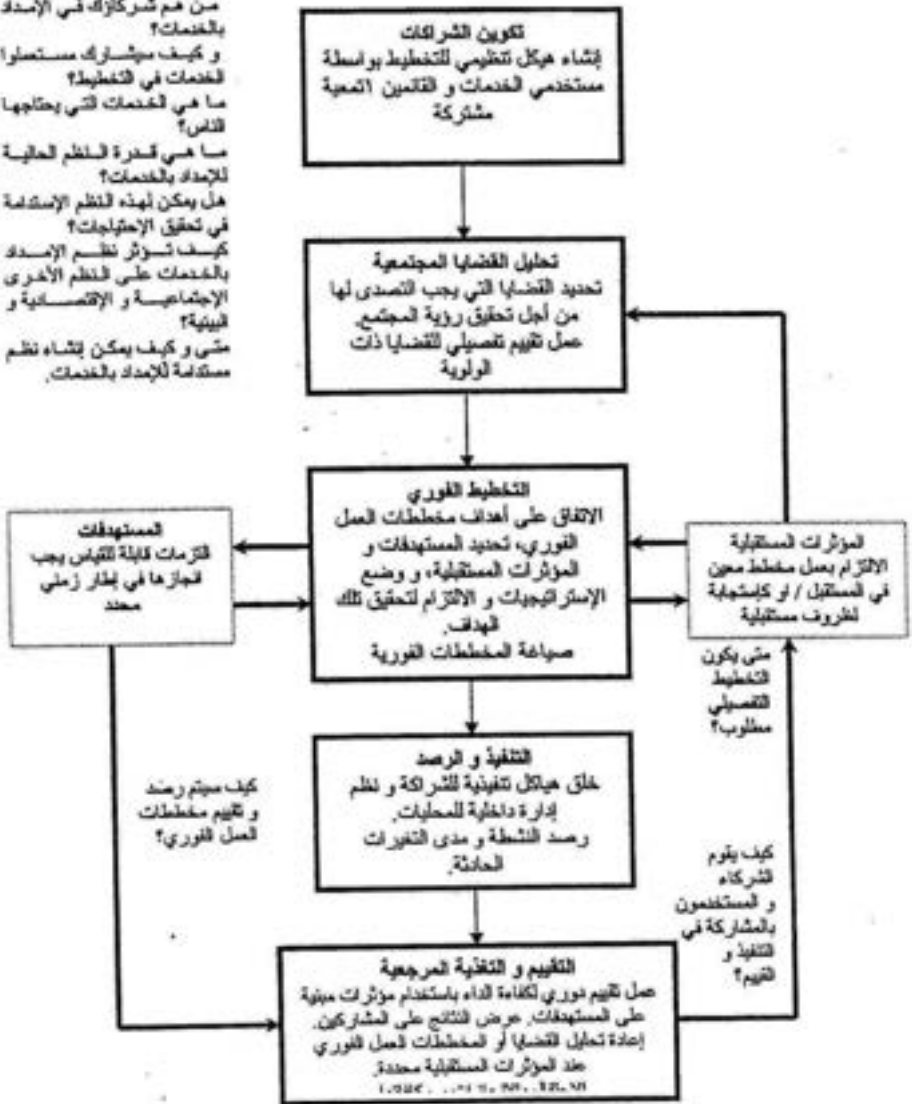
من الضروري أن توضح مخططات العمل الفوري الاستراتيجيات الخاصة بها و الإلتزامات من قبل الجهات المعنية المختلفة حتى يمكنهم العمل كشركاء من أجل إنجاز الأهداف لهذه المخططات. إن أعمال مخططات العمل و الإلتزامات يجب أن تكون محددة بدقة و تحتوي على مشروعات متخصصة، و إطارات زمنية للتنفيذ، و الإلتزامات بتخصيص أموال و وقت و موارد بشرية.

رابعاً: للتنفيذ و الرصد:

يتطلب تنفيذ مخططات العمل الفوري المبينة على الشركات تعديل إجراءات التشغيل و أحياناً بعض التعديلات في التنظيم المؤسسي. و هناك بعض التدابير التي يجب اتخاذها مثل الإجراءات الإدارية لما قبل الشركة، و تقسيم المسؤوليات بين الإدارات المحلية، و الترتيبات التعاقدية و غيرها من الممارسات العملية الأخرى، و ذلك من أجل تدعيم المشاركة الفعالة للمؤسسات الشريكة في تنفيذ مخططات العمل الفوري. و بينما تقوم المحليات بإصلاحات الداخلية من أجل تدعيم مداخل الشراكة، فإنه يجب أيضاً تشكيل مشروعات خارجية أو شركاء في التوريد بالخدمات. و من المتطلب عمل الاتفاقيات التي تحدد المسؤوليات و الاستثمارات لكل شريك، متضمنة إطارات عمل متخصصة و منهجيات لرصد و متابعة تقدم سير العمل. إن (جماعة المعنيين) أو المحليات قد ترى أنه من الضروري إنشاء مؤسسة جديدة أو منظومة للقيام بتنسيق تنفيذ الجوانب المتعددة لمخطط العمل الفوري.

و يجب أن يبدأ الرصد و المتابعة خلال مرحلة التنفيذ، و ليس بعدها. كما يجب عمل توثيق دقيق للأنشطة التنفيذية و آثارها بصورة منتظمة، من أجل تسهيل عملية تقييم مخططات العمل و استراتيجياتها، و مداخل الإمداد بالخدمات و آثارها على الظروف المحلية. و يعد مثل هذا التوثيق قيماً جداً، و ضرورياً أيضاً لتحديد أسباب المشاكل التي تظهر أثناء إنشاء المداخل الجديدة للإمداد بالخدمات.

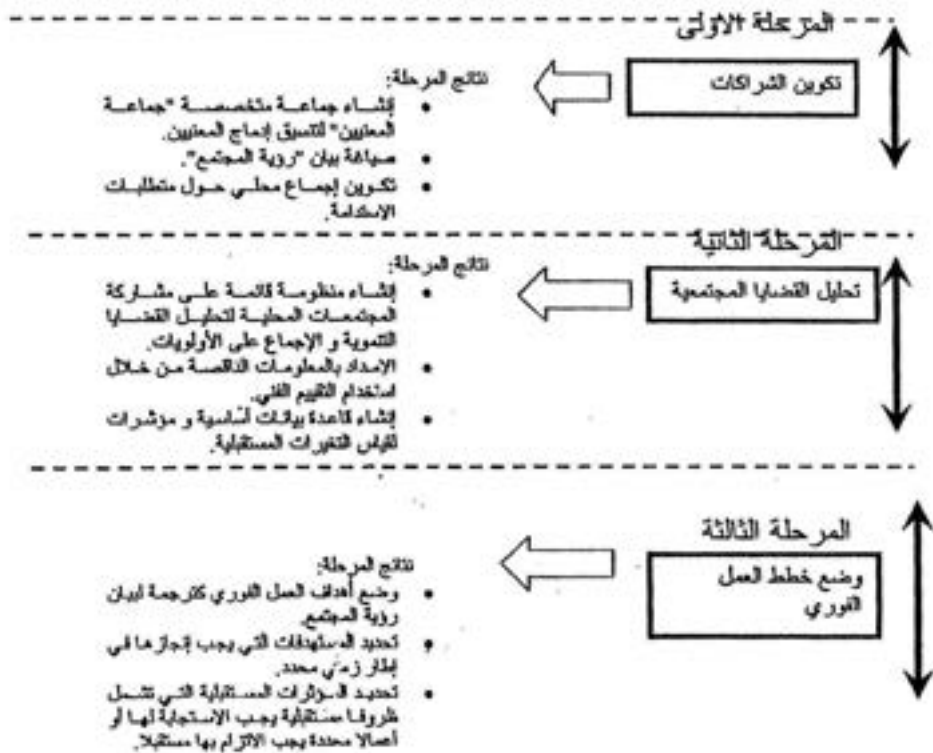
من هم شركائنا في الإمداد بالخدمات؟
وكيف مشاركون مستعملوا للخدمات في التخطيط؟
ما هي الخدمات التي يحتاجها الناس؟
ما هي قدرة النظم الحالية للإمداد بالخدمات؟
هل يمكن لهذه النظم الإستجابة في تحقيق الإحتياجات؟
كيف تؤثر نظم الإمداد بالخدمات على النظم الأخرى الإجتماعية والإقتصادية و البيئية؟
متى وكيف يمكن إنشاء نظم مستدامة للإمداد بالخدمات.



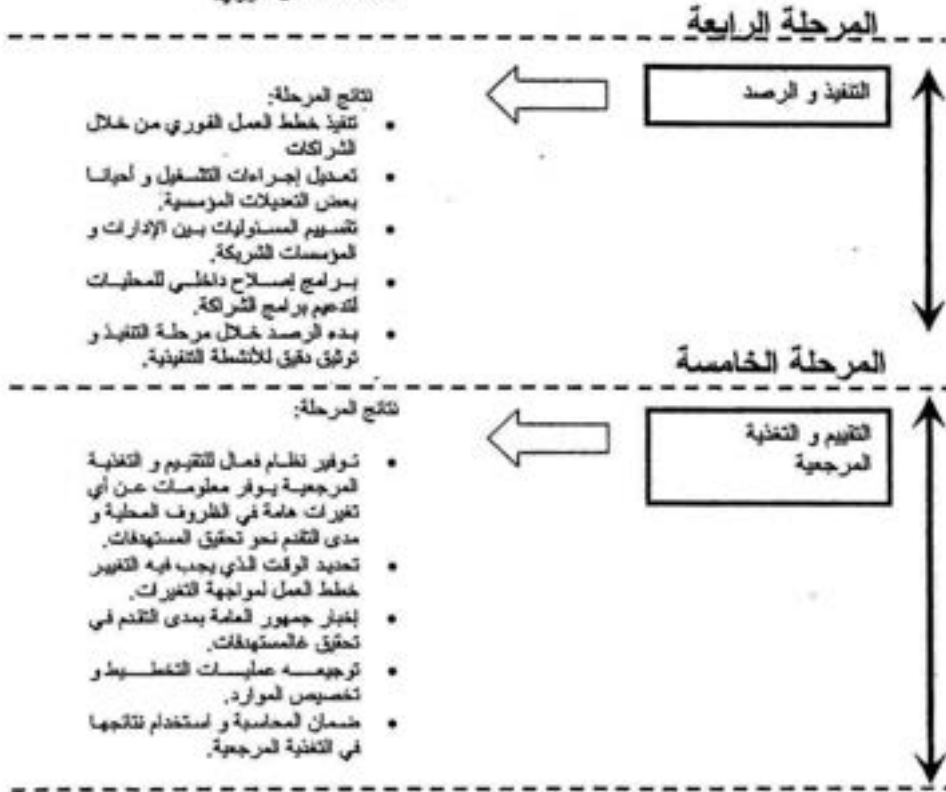
شكل رقم (١٣.٢) لمرحلة الأساسية للتنمية المستدامة للبيئة العمرانية كما يتضحها التخطي
المصدر: IC.LEI, Canada, 1996

خامسا: التقييم و التغذية المرجعية:

بينما تفيد عملية الرصد أعراض التنمية لداخلية بصفة أساسية، يفيد التقييم و التغذية المرجعية في الأعراض الداخلية و الخارجية معا. و من الضروري ضمان المحاسبة بين المعنيين المشاركين في تنفيذ مخططات العمل الفوري. إن التقييم و التغذية المرجعية استخداما آخر و هو إعلام /إخبار جمهور العامة بمدى التقدم نحو تحقيق المستهدفات، و أيضا للإشارة إلى الوقت الذي يجب فيه تعديل مخططات العمل الفوري لمواجهة التغيرات. و يفيد وجود نظام فعال للتقييم و التغذية المرجعية في توفير المعلومات الخاصة بالتغييرات الهامة في الظروف المحلية و مدى التقدم نحو تحقيق المستهدفات، و بتوافر هذه المعلومات، تستطيع الجماعات المختلفة تعديل و ضبط مخططاتها للعمل الفوري. إن المعلومات المجمعرة خلال التقييم تستخدم لتوجيه عمليات التخطيط و تخصيص الموارد (وضع الميزانيات) و بالتالي يمكن أن تصبح تلك العمليات قابلة للمحاسبة من قبل المجتمع. فإذا فشل مخطط العمل الفوري في تصحيح المشاكل أو في تلبية الاحتياجات ذات الأولوية، فإن نظام التغذية المرجعية ينبه إلى ضرورة عمل مخططات أكثر تطورا. الشكل رقم (٢-١٤) يوضح تحليل الباحث للمنهج الذي يقترحه الدليل التخطيطي للتنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية و نتائج كل مرحلة من مراحلها.



- صياغة خطط العمل الفوري و تحديد الدقيق للمشروعات المتخصصة و الأطر الزمنية للتنفيذ و الموارد المالية و البشرية اللازمة.
- إنشاء مؤسسة جديدة لتنسيق تنفيذ مخططات العمل الفوري.



شكل رقم (١٤-٢) تحليل منخل الدليل التخطيطي للتغذية المستدامة للبيئة
يوضح نتائج كل مرحلة من مراحلها.
المصدر: إعداد الباحث

مقارنة تحليلية بين منهج التنمية و تخطيط المجتمعات العمرانية و مدخل مراحل التنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية :

يتعرض هذا الجزء إلى إجراء تحليل مقارنة بين منهج تنمية المجتمعات العمرانية و بين مدخل مراحل التنمية المستدامة و يشمل هذا التحليل مقارنة بين المنهجين من خلال ثلاثة جوانب رئيسية تشمل ما يلي:

- الأبعاد الأساسية لاستدامة المنظومة (البعد السياسي/ الإداري/ المؤسسي).
- عناصر القوة المختلفة لكل من المنهجين.
- المراحل المختلفة المطروحة لتطبيق المنهج.

أولاً: تحليل الأبعاد الأساسية لاستدامة المنظومة:

يتعلق الجانب الأول للتحليل المقارن بمدى تحقيق المنهج الأبعاد الأساسية لاستدامة المنظومة (البعد السياسي/ البعد الإداري/ البعد المؤسسي) التي تم عرضها و تحليلها في الجزء السابق من هذا البحث و من خلال تحليل الباحث لكل منهج من المنهجين فقد قام بتقسيم المعايير التحليلية تبعاً للأبعاد الثلاثة المختلفة كما يلي:

أ. معايير تتعلق بالبعد السياسي لمنظومة التنمية المستدامة للبيئة العمرانية، و تشمل:

١. إدماج الجهات المعنية.
٢. الالتزام السياسي و الاتفاق بين الجهات المعنية.

ب. معايير تتعلق بالبعد الإداري لمنظومة التنمية المجتمعات العمرانية، و تشمل:

١. تحليل القضايا الحرجة للبيئة العمرانية و ترتيب الأولويات.
٢. تنظيم المعلومات و عرضها.
٣. وضع الأهداف و الاستراتيجيات.
٤. وضع مخططات العمل الفوري.
٥. التعامل مع قضايا المجتمع العمرانية.

ج. معايير تتعلق بالبعد المؤسسي لمنظومة التنمية المستدامة للبيئة العمرانية، و تشمل:

١. تطوير الهيكل التنظيمي/ الوظيفي.
٢. تنسيق أعمال تنفيذ مخططات العمل الفوري.
٣. العلاقات التبادلية عبر القطاعات التنموية.
٤. المتابعة و التغذية المرجعية.

و يوضح الشكل رقم (٢-١٥) التحليل المقارن الذي قام الباحث بإجرائه بين منهج التنمية البيئية العمرانية و بين مدخل المراحل فيما يتعلق بالأبعاد الأساسية لمنظومة التنمية المستدامة للبيئة العمرانية.

ثانياً: تحليل عناصر القوة:

يتعلق الجانب الثاني للتحليل المقارن بتحديد عناصر القوة المحتواة داخل كل منهج من المنهجين، و عناصر القوة المشتركة بينهما. و يظهر من خلال هذا التحليل عدد من عناصر القوة الخاصة بكل منهج من المنهجين على حدة، و كذلك عدد من عناصر القوة المشتركة بين المنهجين، و فيما يلي عرض لهذه العناصر:

• عناصر القوة الخاصة بمنهج تنمية البيئة العمرانية:

- إصدار مستند رسمي يضم كافة قضايا المجتمع العمرانية و أولوياتها يعتبر بمثابة وثيقة مرجعية.

- تحديد نقاط الضعف الخاصة بالهيكل المؤسسي في مرحلة مخططات العمل الفوري.
- وضع خطة شاملة للتطوير المؤسسي تشمل جميع القطاعات التنموية.
- **عناصر القوة الخاصة بمنهج المراحل التنموية المستدامة**
- تكوين شراكة منذ البداية تضم كافة المعنيين في هيكل منظم و مقنن يضمن التزامهم.
- اقتراح إنشاء مؤسسة مستقلة تكون مهمتها تنسيق أعمال تنفيذ مخططات العمل الفوري.
- **عناصر القوة المشتركة بين المنهجين:**
- إدماج وإشراك جميع المعنيين منذ البدايات الأولى للتخطيط.
- التعامل مع قضايا البيئة العمرانية ككل متكامل وليس كقضايا منفصلة.
- التركيز على أهمية وجود علاقات تبادلية عبر القطاعات التنموية.
- إنشاء آليات للمتابعة والتقييم والتغذية الراجعة داخل منظومة إدارة المجتمعات العمرانية.

ثالثاً: تحليل المراحل المختلفة المطروحة لتطبيق المنهج:

يتعلق الجانب الثالث للتحليل بمقارنة المراحل المطروحة لتطبيق كل منهج من المنهجين، و يظهر من خلال هذا التحليل عدد من المراحل الخاصة بكل منهج من المنهجين على حدة، و كذلك عدد من المراحل المشتركة بين المنهجين، و فيما يلي عرض لهذه التحاليل:

- **المراحل الخاصة بمنهج تنمية البيئة العمرانية:**
- مرحلة وضع استراتيجيات البيئة العمرانية.
- مرحلة المتابعة و التعاضد، و تضم مسئوليتين معا و هما التنفيذ و التطوير المؤسسي.
- **المراحل الخاصة بمنهج التنمية المستدامة:**
- مرحلة تكوين الشراكات في هيكل منظم و مقنن يضمن التزام المعنيين.
- مرحلة التنفيذ و الرصد.
- مرحلة المتابعة و التقييم.

● المراحل المشتركة بين المنهجين:

- مرحلة تحليل القضايا المجتمعية و تحديد الأولويات.
 - مرحلة وضع مخططات العمل الفوري.
- يوضح الشكل رقم (١٦-٢) التحليل المقارن الذي قام الباحث بإجرائه بين منهج تنمية المجتمعات العمرانية و بين المراحل فيما يتعلق بالراحل المختلفة لمنظومة التنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية.
- شكل التحليل المقارن بجوانبه الثلاثة القاعدة السياسية التي سوف يتم بناء عليها في الجزء التالي طرح المنهج مستخلص من الجزء النظري من هذا البحث.

مناهج تنمية و تخطيط البيئة العمرانية	مناهج مراحل التنمية المستدامة للبيئة العمرانية		
تكوين شراكة في صورة جماعة ذات هيكل تنظيمي مخصص	مشاركة بين المعنيين و تكوين فريق محلي بالبيئة العمرانية	معايير الحد السياسي	إجماع الجهات المعنية الاتفاق بين المعنيين
إصدار بيان رؤية مجتمع من خلال إجماع المعنيين	الوصول إلى إجماع آراء المعنيين و التزام مواسي واسع		
التخطيط و تحديد الأولويات من خلال الشراكة و تقييم فني لاستكمال البيانات	التخطيط و تحديد الأولويات من خلال المشاركة و جمع مكلف لاستكمال البيانات	معايير تتعلق بالحد الإداري للمنظومة	تحليل القضايا التنموية تنظيم المعلومات و عرضها وضع الأهداف و الإستراتيجيات وضع خطط العمل القوري التعامل مع قضايا البيئة العمرانية
إنشاء قاعدة بيانات أساسية و مؤشرات لقياس التغيرات المستقبلية	إعداد مستند رسمي لتسجيل و عرض البيانات "المنظور البيئي"		
تحديد الأهداف الخاصة التي تترجم رؤية المجتمع، و تحديد المستهدفات القابلة للقياس و المؤثرات المستقبلية المتوقعة.	تحديد أهداف طويلة المدى تترجم التطور البيئي، وضع إستراتيجية متكاملة للبيئة العمرانية و تحديد التطوير المطلوب.		
يتم وضع الآليات لتحقيق الأهداف و المستهدفات و المؤثرات المحددة مسبقا، تحديد إطار زمنية للتنفيذ و تخصيص أموال و وقت و موارد بشرية	وضع أهداف متوسطة و قصيرة المدى إعداد خطط عمل لورية لكل قطاع و ضمان تكامل الخطط و التنسيق بينها و وضع تفاصيل برنامج التطوير المؤسسي		
يتم النظر إلى مستقبل المجتمع ككل متكامل و تحديد الخدمات التنموية التي يحتاجها	التعامل مع قضايا البيئة العمرانية ككل متكامل و تحديد الخدمات التنموية التي يحتاجها		
يقترح إنشاء مؤسسة متخصصة لتتسيق أعمال تنفيذ مخططات العمل القوري	مجموعات العمل التتابعية تقوم بالتنسيق أو يتم تشكيل مجموعة عمل ماسقة			معايير تتعلق بالحد المؤسسي للمنظومة	تنسيق أصناف مخططات العمل القوري العلاقات التتابعية عبر القطاعات التطوير المؤسسي المتنامية و العناية المرجعية
المؤسسة السابق إنشائها مسؤولة عن حل أية مشاكل متعلقة بالتنسيق بين القطاعات المختلفة	يتم تنسيق العلاقات بين القطاعات المختلفة خلال الإستراتيجية المتكاملة السابق وضعها		
يتم لتطوير أجهزتها في البداية ثم خلال التنفيذ لهما لما يظهر من مشاكل	تشخيص الجوانب المؤسسية و وضع خطة متكاملة لتطوير كل القطاعات		
توفير نظام فعال للتقييم و العناية المرجعية و إخبار العامة بمدى تحقيق الأهداف	إبراج البوات المتنامية و العناية المرجعية و آليات لتطوير المؤسسي داخل المنظومة		

شكل رقم (١٥/٢) مقارنة بين مناهج البحث - المصنر الباحث

منهج مراحل التنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية	منهج تنمية و تخطيط التنمية العمرانية	مرحلة تكوين الشراكات
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	مرحلة تحليل القضايا المجتمعية
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	مرحلة وضع الاستراتيجيات
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	مرحلة وضع خطط العمل الفوري
<input type="checkbox"/>		مرحلة التنفيذ و الرصد
	<input type="checkbox"/>	مرحلة المتابعة و التعزيز
<input type="checkbox"/>		مرحلة التقييم و التغذية الراجعة

معايير تتعلق بالبعد المؤسسي للمنظومة

شكل رقم (١٦/٢) تحليل مقارنة بين المنهجين فيما يتعلق بالمرحل المختلفة لمنظومة التنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية.

المصدر: إعداد الباحث

المنهج المستخلص من الجزء النظري للتنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية:
يتم خلال هذا الجزء استخلاص منهج يحقق التنمية المستدامة للبيئة العمرانية و ذلك بناء على الجزء النظري السابق و بصفة خاصة على التحليل المقارن الذي قام به الباحث بين منهج تنمية و تخطيط المجتمعات العمرانية و منهج مراحل التنمية المستدامة. و يقوم المنهج المستخلص على دمج الأبعاد الأساسية للاستدامة و عناصر القوة و المراحل المختلفة التي ظهرت في كل منهج من المنهجين السابق عرضها- من اجل الوصول إلى منهج فعال للتنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية. و فيما يلي عرض للمراحل المختلفة للمنهج المستخلص من الجزء النظري من هذا البحث:

المرحلة الأولى: تكوين الشراكات:

في هذه المرحلة يتم تحديد الجهات المعنية بكل دقة ثم تكوين شراكة بين جميع هذه الجهات في صورة هيكل منظم و مقنن ضمنا لالتزام كافة الأطراف المعنية.

المرحلة الثانية: تحليل قضايا المجتمع العمراني:

تشمل هذه المراحل تحليل لقضايا المجتمع العمراني ككل متكامل و تحديد القضايا ذات الأولوية، كما تشمل أيضا إصدار مستند رسمي يضم رسدا لقضايا المجتمع العمراني مع ترتيبها في صورة أولويات. و هنا يوصى بأن يكون مستند "المنظور البيئي" بمثابة وثيقة مرجعية من حيث المحتويات و أسلوب عرض القضايا.

المرحلة الثالثة: وضع استراتيجية متكاملة لإدارة للبيئة العمرانية:

خلال هذه المرحلة يقوم الهيكل المنظم المبني على الشراكة بوضع الهداف الخاصة بتحسين نوعية البيئة العمرانية بناء على إجماع كافة الجهات المعنية. و تكون الهداف في هذه المرحلة أهداف طويلة المدى تترجم ما تم رصده في المنظور البيئي، و تشمل هذه المرحلة أيضا تحديد المستهدفات و المؤثرات المستقبلية. كما يتم خلال هذه المرحلة تحديد التطوير المؤسسي المطلوب من أجل تحقيق الهداف.

المرحلة الرابعة: وضع مخططات العمل الفوري:

تشمل هذه المرحلة وضع مخططات عمل منفصلة لكل قطاع من القطاعات التنموية و لكنها متكاملة في إطار الهداف طويلة المدى السابق وضعها، كما تشمل أيضا وضع برنامج تفصيلي متكامل للتطوير المؤسسي لكل القطاعات. و أخيرا فإن هذه المرحلة تشمل أيضا إنشاء مؤسسة تنسيقية متخصصة تكون مهمتها الأساسية تنسيق أعمال مخططات العمل الفوري من بداية التخطيط إلى التنفيذ.

المرحلة الخامسة: التنفيذ و الرصد:

تشمل هذه المرحلة تنفيذ و رصد كافة الأعمال التي تم وضعها خلال مرحلة مخططات العمل الفوري.

المرحلة السادسة: التقييم و التطوير المؤسسي:

خلال هذه المرحلة يتم إنشاء آليات للتقييم و التغذية المرجعية و إدماجها داخل منظومة إدارة البيئة العمرانية و ذلك للاستفادة من أية مشاكل أو أخطاء قد تظهر خلال التنفيذ، كما تشمل هذه المرحلة تنفيذ برنامج التطوير المؤسسي.

و الشكل رقم (٢-١٧) يوضح المنهج المستخلص من الدراسة النظرية للتنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية.

خلاصة الباب الثاني :-

التنمية العمرانية هي تخطيط للنمو العمراني في المدن القائمة وخلق مدن جديدة وفق خطة تنمية شاملة تتوافر فيها مقومات وأسس تغطي الاحتياجات الحالية والمستقبلية للسكان . و لا توجد استراتيجية عامة قابلة للتطبيق في جميع الدول حتى في حالة تطابق الأهداف والظروف لأكثر من دولة . و يوجد ثلاث استراتيجيات اتباعها لتصحيح اختلالات التوازن في النمو ، و هم : استراتيجية الانتشار ، استراتيجية التركيز ، استراتيجية الانتشار المركز . و هذه الاستراتيجيات تؤثر على مستويات تخطيط التنمية العمرانية في مصر و هم التخطيط المحلي و التخطيط الاقليمي و التخطيط القومي حيث تتكامل فيها مظاهر التنمية العمرانية و الاقتصادية و الاجتماعية . حيث تواجه عملية التنمية العمرانية في مصر مجموعة من المشاكل التنفيذية و التمويلية و الادارية بالاضافة الى أن الزيادة السريعة في نمو السكان و التركيز الشديد في المناطق الحضرية تعوق جهود التنمية .

و قد تغير الاطار التخطيطي لعملية التعمير و التنمية الآن عن فترة العشرين عاما الماضية فقد تحول من اطار بسيط التعقيد و بطيء التغيير الى النقيض له . حيث ازداد معدل الاعتماد على آليات السوق الحر في النصف الثاني من الثمانينات متأثرا بشدة التحولات و التوجهات نحو العولمة . فتغير الاطار التخطيطي من اتباع منهج المخطط العام الى اتباع المنهج الاستراتيجي . فهو يوافق واقع و طبيعة الحركة العمرانية للمدينة في مصر وذلك باعتبار المدينة كائن عضوي ينمو في بيئة معينة و يتعرض لمتغيرات يصعب تقديرها ، و بذلك يصبح مفهوم التخطيط أقرب الى الرعاية المستمرة لحركة التنمية العمرانية منه الى وضع صورة محددة و نهائية للمدينة الجديدة بعد مدة زمنية طويلة .

حيث أن المنهج الاستراتيجي يحد من اهدار الموارد و يأخذ في الاعتبار جميع الفئات كشركاء في العملية التخطيطية و خاصة في مجال القطاع الحكومي المصري لأبد و أن يصاحبه العديد من التهيئة و الهيكلة لمنظوماته و مؤسسته .

ان دور الدولة في التنمية قد تغير فتسعى لأداء الأدوار التقليدية بفاعلية أكثر كالشرطة و الجيش و القضاء و معاونيه و ادارة مالية الدولة و علاقاتها الخارجية ، و تنظيم و تشجيع القطاع الخاص ، و الدفاع القومي ، و تنفيذ القوانين المحلي و تشكيل التقسيم الاجتماعية ، و لأن المشروعات العامة السابقة ، قد تمت خصصتها فان أنشطتها في حاجة الى المراقبة و المتابعة الدقيقة . الا أنه من الضروري مراجعة مواد القوانين لتقنين التغيير الحادث في دور الدولة حاليا ، و لضمان استقرار النظام الاقتصادي و عدم تعريضه للقلق و الاهتزاز ، لأن التحول الى اقتصاد السوق لا بد و أن يستند الى أساس دستوري و قانوني سليم . وقد جاء في استراتيجية التنمية حتى عام ٢٠١٧ أنه يتطلب تشجيع القطاع الخاص على القيام بدوره كشريك أساسي في التنمية و حثه على الاستثمار في مجالات البنية الأساسية و الخدمات و ذلك في اطار خطط الدولة . الا ان قيام القطاع الخاص بدوره لا يعنى فقط السماح له بفرص جديدة و مزايا خاصة فقط ، و انما يعنى ان يتحمل مسؤولية كاملة ، فان اهم ما يميز اقتصاد السوق ليس فقط سعيه الى الربح و انما أيضا قدرته على تحمل الخسائر دون الالتجاء الى الدولة لتغطية خسائره .

ومن خلال المدخل المختلفة لامكانيات ممارسة دور القطاع الخاص في التنمية . فقد تم تطبيق التنمية الطبيعية التلقائية للمناطق على التنمية السياحية في مصر الا أنه من الصعوبة تطبيقها على المدن الجديدة لاختلاف ظروف و خصائص المدن الجديدة عن المناطق السياحية . اما التنمية المتكاملة فانه عند تخطيط و تنمية المدن الجديدة عجزت الدولة عن الالتزام بالمخططات التنموية للتهوض بها و بالتالى نجد أنها قد أنفقت الكثير من الاستثمارات لكنه لم يأت بالثمار المرجوة منه عند وضع المخطط . و نجد ان أهم المدخل الملانمة للتطبيق في مصر و خاصة في المدن الجديدة من حيث مساهمة القطاع الخاص هي التنمية المستقلة المستقلة و المحفزة للتنمية حيث تسمح و تتيح الفرصة لجميع الجهات المعنية للتنمية في المشاركة في عملياتها بالمنطقة .

كما تعرض البحث إلى منظومة التنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية، و قد تم تناولها من خلال أربعة محاور أساسية تشمل ما يلي:

■ المحور الأول: تنمية المجتمعات العمرانية – المفهوم و القضايا الرئيسية:

بالنسبة لمفهوم تنمية البيئة العمرانية، فقد تم التوصل إلى عدد من الأبعاد التي يتضمنها مفهوم تنمية المجتمعات العمرانية.

البعد الثاني تحديد المهام والمسؤوليات المطلوبة لإتجاز الأهداف مع التأكيد على أهمية التكامل والتنسيق بين المسؤوليات و عدم تجزئتها.

البعد الثالث تعبئة الموارد و العتقك فيها من أجل إتجاز الهداف.

البعد الرابع إعداد مخططات العمل بناء على ما تم تحديده في النقاط السابقة (الأهداف، المسؤوليات، الموارد).

البعد الخامس متابعة و رصد كفاءة الأداء سواء بالنسبة لمدى إتجاز الأهداف أو تحقيق المسؤوليات أو التنسيق بينها أو مدى التحكم في الموارد.

اما بالنسبة للقضايا الرئيسية بتنمية البيئة العمرانية، فهي تختلف من مدينة لأخرى، و من إقليم لأخر، و هي تتأثر بمجموعة من المتغيرات مثل حجم المدينة، و معدل نمو السكاني، و مستوى الدخل، و التضاريس المحلية، و المناخ، القدرات المؤسسية و قد تم التوصل من خلال البحث إلى إعداد تصنيف للقضايا المتعلقة بتنمية البيئة العمرانية إلى ثلاث فئات رئيسية: قضايا تتعلق بتلوث الأوساط الطبيعية، و قضايا تتعلق بتنمية الموارد، و قضايا تتعلق بالنواحي العمرانية.

و قد ركز البحث على القضايا المتعلقة بالنواحي العمرانية بصفة خاصة.

■ المحور الثاني: الأبعاد الأساسية لمنظومة التنمية المستدامة للبيئة العمرانية:

و يشمل هذا المحور تحليلا للأبعاد الأساسية للمنظومة و التي تشمل البعد السياسي و الإداري و المؤسسي. و هذه الأبعاد الثلاثة هي، أو يجب أن تكون، أبعاد متلازمة و متضافرة معا للمنظومة، و يجب أن تؤخذ معا من قبل السلطات المسؤولة عن تنمية المجتمعات العمرانية، و المشرعين و صناعي البرامج و متخذي القرار.

و من أهم النتائج المتعلقة بالبعد السياسي للمنظومة تحديد مجموعة من العوامل المترابطة التي يتوقف عليها نجاح أو فشل السياسات الخاصة بتنمية البيئة العمرانية، تشمل ما يلي: طبيعة الإطار العام السياسي، العلاقات المتبادلة بين المستويات الحكومية المختلفة، الإصلاحات الحكومية في اتجاه اللامركزية. و من خلال تحليل الباحث لهذه العوامل فقد توصل إلى أن العامل المتعلق بطبيعة الإطار العام السياسي هو المؤثر الرئيسي على العوامل الأخرى حيث أن الفكر و التوجهات السياسية للحكومة المركزية هما اللذان يحددان نوعية العلاقات المتبادلة بين هذه الحكومة و المستويات التي تليها وصولا إلى الحكومة المحلية، كما يحددان أيضا مدى تبني الحكومة للإتصالات المختلفة سواء كانت في اتجاه اللامركزية أو في أي إتجاهات أخرى مثل الخصخصة و خلافة.

و من أهم النتائج المتعلقة بالبعد الإداري للمنظومة، تجميع عدد من العوامل للمنظومة و التي تشمل المسؤوليات المتضمنة، و مخططات العمل الفوري، و الأهداف المحددة للتنمية المستدامة، و العنصر "الموقع" الذي يتم تنميته. و من خلال تحليل الباحث لهذه العوامل فقد توصل إلى أن العامل المتعلق بتحديد الموقع الذي تتم إدارته هو المؤثر الرئيسي على العوامل الأخرى المكونة للبعد الإداري، حيث أن منظومة تنمية البيئة العمرانية كما تتم حاليا لا تتعامل مع البيئة العمرانية بكل مشاكلها و جوانبها على أنها كيان واحد متكامل و إنما تجزئها إلى مشاكل و مواقع جغرافية منفصلة كلية عن بعضها البعض. و بالتالي فإن نقطة استيعاب الجهات المسؤولة و اتفانها من

البداية على أهمية وضع الملامح الإجرائية الإدارية على أساس أن البيئة العمرانية تدار ككل متكامل، يجب أن تأتي كأولوية أولى يليها بعد ذلك وضع الأهداف التي بناء عليها يتم وضع المخططات التنفيذية للعمل الفوري ثم تحديد المسؤوليات المختلفة المتعلقة بتنفيذ تلك المخططات.

و من أهم النتائج المتعلقة بالبعد المؤسسي للمنظومة أن أهمية هذا البعد تكمن في أنه يساعد على تشكيل الممارسة للكلية لهذه التنمية، و أن تنمية البيئة العمرانية مؤسسياً يجب ألا ينظر إليها على أنها مجرد وظائف تضاف للحكومة المحلية القائمة و مؤسساتها، و قد تم التوصل إلى عدد من العوامل المؤسسية للمنظومة تشمل ما يلي: المسؤوليات المؤسسية و العلاقات التبادلية عبر القطاعات، و بناء قدرات مؤسسية جديدة، و المحاسبية، و الوكالات الخارجية الداعمة. و من خلال تحليل الباحث لهذه العوامل فقد ظهر أن العامل فقد ظهر أن العامل المتعلق بتحديد المسؤوليات المؤسسية و العلاقات التبادلية و القطاعات التنموية هو العامل الرئيسي الذي يجب التركيز عليه من أجل التنمية المستدامة، بحيث تشمل المسؤوليات المحتواة داخل القطاعات التنموية المختلفة و كذلك مسؤوليات تنسيق العلاقات التبادلية عبر القطاعات. و بناء على تحديد المسؤوليات يتم تحديد القدرات الجديدة المطلوبة - الإدارية أو الفنية- كما يتم بناء نظام دقيق للمحاسبة، و أخيراً يمكن الاستفادة من الوكالات الخارجية الداعمة في بناء القدرات الجديدة التي تم تحديدها و المطلوبة لمواجهة مسؤولياتها.

المحور الثالث: المناهج المطروحة للتنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية:

عمل هذا المحور على عرض و تحليل منهجين تم طرحهما لتقديم وسيلة عملية تنفيذية للمسؤولين عن تنمية البيئة العمرانية بالمدن لتحقيق الاستدامة العمرانية. المنهج الأول هو منهج و تخطيط المجتمعات العمرانية. أما المنهج الثاني لمرحلة التنمية المستدامة.

و قد قام الباحث بإجراء تحليل مقارنة بين المنهجين، شمل ثلاثة جوانب رئيسية:

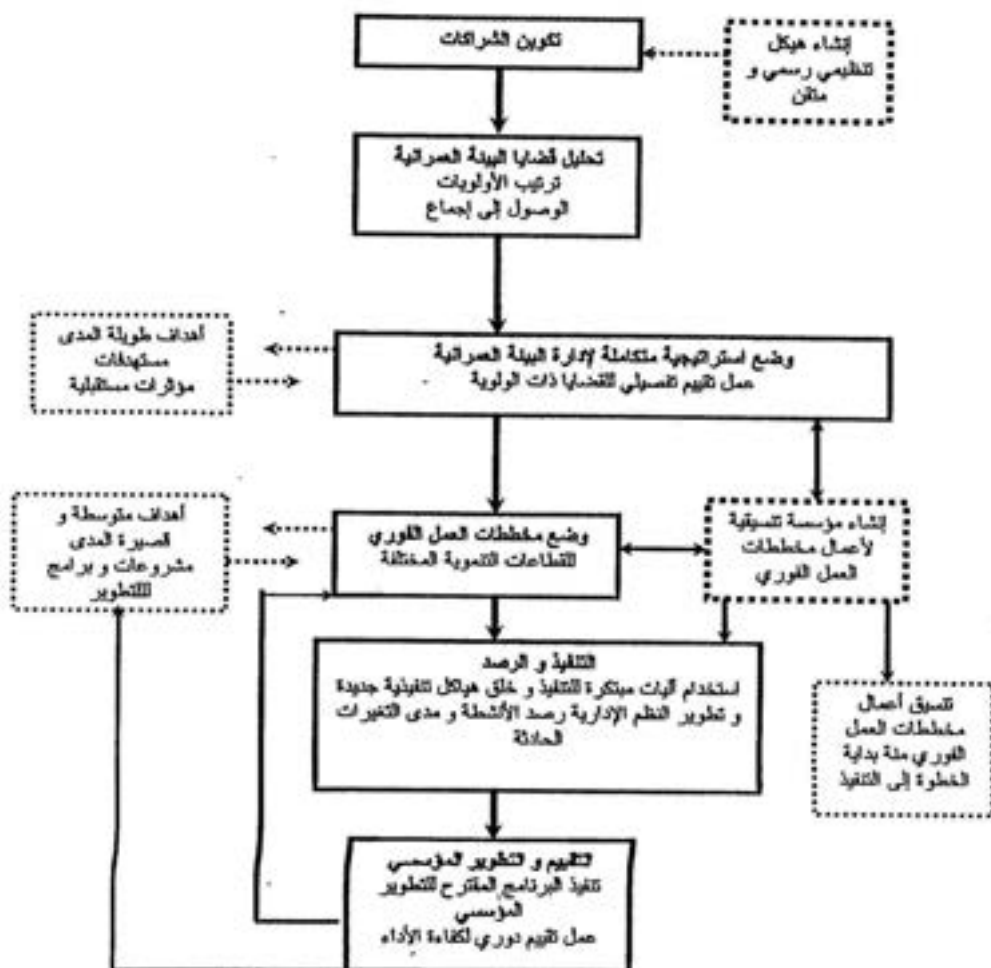
- مدى تحقيق الأبعاد الأساسية لاستدامة المنظومة (البعد السياسي/ الإداري/ المؤسسي).
- عناصر القوة المختلفة الخاصة بكل منهج على حدة، و عناصر القوة المشتركة بين المنهجين.
- المراحل المختلفة للمطروحة الخاصة بكل منهج على حدة، و المراحل المشتركة بين المنهجين.

شكل هذا التحليل المقارن بجوانبه الثلاثة القاعدة الأساسية التي تم بناء عليها طرح المنهج المستخلص من الجزء النظري من هذا البحث.

■ المحور الرابع: المنهج المستخلص من الجزء النظري للتنمية المستدامة للمجتمعات العمرانية: شكل (٢-١٧)

في ختام الفصل الثالث تم استخلاص منهج يحقق التنمية المستدامة و ذلك بناء على الجزء النظري للبحث و بصفة خاصة التحليل المقارن السابق بين المنهجين. و تشمل مراحل المنهج المستخلص من الجزء النظري ما يلي:

- المرحلة الأولى: تكوين الشراكات.
- المرحلة الثانية: تحليل القضايا البيئية العمرانية.
- المرحلة الثالثة: وضع استراتيجية متكاملة تنمية المجتمعات العمرانية.
- المرحلة الرابعة: وضع مخططات العمل الفوري.
- المرحلة الخامسة: التنفيذ و الرصد.
- المرحلة السادسة: التقييم و التطوير المؤسسي



شكل رقم (17/2) النهج المتكامل والمقترح من الدراسة النظرية للتنمية المستدامة للمؤسسات
العمرانية
المصدر: إعداد الباحث

المرحلة المقترحة هيكل تنظيمي جديد مقترح بإنشاء مهام مقترحة أثناء المراحل المختلفة

الباب الثالث

الباب الثالث

مقارنة نماذج من المدن التابعة حول القاهرة
الكبرى (وضعيات - متغيرات)

الباب الثالث

مقارنة نماذج من المدن التابعة حول القاهرة الكبرى (وضعيات- متغيرات)

الفصل الأول

تعريف بالمدن المقارنة
٣-١-١ مدينة ٦ أكتوبر
٣-١-٢ مدينة بدر
٣-١-٣ مدينة العبور
٣-١-٤ مدينة القاهرة الجديدة

الفصل الثاني

مقارنة التغيرات التنموية بالمجتمعات
للمدن العمرانية التابعة لمدينة القاهرة
الكبرى (بين التخطيط التصميمي
والمخطط التنفيذي للمدن)

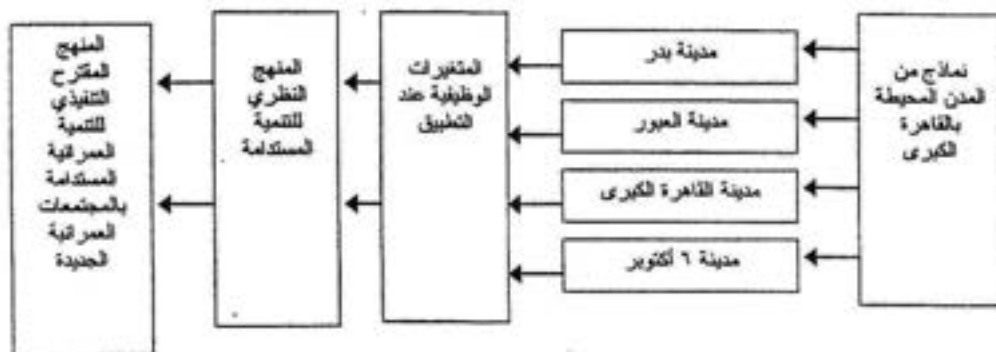
الفصل الثالث

المنهج المقترح التنفيذي للتنمية العمرانية
المستدامة للمجتمعات العمرانية الجديدة

الخلاصة (المنهج المقترح التنفيذي للتنمية المستدامة للمجتمعات

العمرانية)

مقارنة بعض المدن التابعة للقاهرة الكبرى واقتراح منهجية تنفيذ
للتنمية العمرانية المستدامة



شكل (١-٣) مقارنة بعض المدن التابعة للقاهرة الكبرى واقتراح منهجية تنفيذ للتنمية العمرانية المستدامة
المصدر: الباحث

الفصل الأول :





نماذج من المدن التابعة حول القاهرة الكبرى

أولاً : مدينة بدر :

تعتبر مدينة بدر من مدن الجيل الثاني وهي مدينة تتمتع بموقع متوسط بالنسبة لعدد الأيام محيطة (الدلتا - القناة - البحر الأحمر) مما يدعم نمو المدينة في مراحلها المختلفة . وتقع المدينة على طريق (القاهرة / السويس) على بعد ٤٧ كم من القاهرة وترتبط بطريق (القاهرة - الاسماعيليه الصحراوي) من خلال وادى طولها ١٩ كم ويرتبط الموقع بالدلتا ، قناة السويس وسيناء بشبكة الطرق الإقليمية الموجودة وتبلغ المساحة الكلية للمدينة ٧٣ كم^٢ . تبلغ مساحة اجزاء الاخضر ٢٢ كم^٢ وتبلغ مساحة الكتلة العمرانية للمدينة ٥١ كم^٢ وقد خدّمت المدينة استوعب عند تمام جميع مراحلها التنفيذية الخمسة حوالي ٤٣٠ ألف نسمة . والمنطقة السكنية للمدينة تستوعب حوالي ٢٨٠ ألف نسمة تزن الى ٤٣٠ ألف نسمة باضافة الحي السكني المتميز والمنطقة السكنية السياحية . وتمثل المنطقة الصناعية بالمدينة جزء اساسي من قوام المدينة وهي القاعدة الاقتصادية لها . وتنوع الصناعة بها لتشمل العديد من الانشطة الصناعية وتنتج المصانع المنتجة الى ٧٠٠٠ وحدة صلب . كما ان بلغت قيمة الاستثمارات المحققة في قطاع الخدمات (مبانى تعليمية - صحية - تجارية - ترفيهية - اجتماعية - ثقافية) من حوالي ٣٠٥ مليون جم وتزويد مساحة ٢,٥ مليون متر مساح بالمنطقة المخصصة للنشاط الاجتماعي .

انظر شكل (٢-٣) . حيث يتضح تغيير مخطط المدينة على مراحل زمنية مخافة ومقارنة معدلات التنمية بمدينة بدر .

تغير المسطحة و مقارنة معدلات التنمية بمدينة بدر (الجول الثاني)

الفترة الزمنية الثالثة سنة ١٩٩٨ - سنة ٢٠٠٣	الفترة الزمنية الأولى والثانية سنة ١٩٩٣ - سنة ١٩٩٤ - سنة ١٩٩٧	الفترة الزمنية الأولى
 <p>فترة زمنية ثانية</p>	 <p>فترة زمنية أولى</p>	توضيح المتغيرات
		متغيرات المسطحة
٢ كم ٦٨ ب.نقار	٢ كم ٦٣ ب.نقار	المساحة الإجمالية
٢ كم ١٥٦ ب.نقار	٢ كم ٥٠,٣٦ ب.نقار	المساحة المبنية
٢ كم ٥٢,٤ ب.نقار	٢ كم ١٢٦٤ ب.نقار	المساحة المتبقية
٢ كم ٦٨ ب.نقار	٢ كم ٥٢,٤ ب.نقار	إجمالي التكلفة العمرانية
نسمة ٥٠٠٠,٠٠٠ ب.نقار	نسمة ٥٠٠,٠٠٠ ب.نقار	التعداد المستهدف
٢٠٠٣ ن.د.د	سنة ١٩٩٦ ن.د.د	التعداد الفعلي

مصدر : هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

شكل (٢-٣)

ثانيا : مدينة العبور :

تعتبر مدينة العبور إحدى المدن الحضارية الجديدة المتكاملة وتتميز بموقعها المتميز على بعد دقائق من منطقة مصر الجديدة وعلى بعد ٣٠ كم من وسط القاهرة .
وتقع المدينة بالكيلو ٩ وبعمق ٧ كم من طريق (القاهرة - بلبيس) من الكيلو ٤ جنوبا حتى الكيلو ١٦ شمالا ويحدها من الجنوب طريق (القاهرة - الاسماعيليه) عند الكيلو ٢١ .
وتبلغ مساحة الكتلة العمرانية ٥٢,٤ كم لتستوعب ٥٠٠ ألف نسمة ويشتمل تخطيط المدينة على ٩ احياء سكنية موزعة على مستويات الأبنية المختلفة ومنطقة ترفيهية ورياضية وسياحية ومنطقة صناعية بالإضافة الى مراكز الخدمات بمستوياتها المختلفة وتبلغ المساحة الكلية للمدينة ٨ كم^٢ .

والمنطقة السكنية بها نظام يهدف الى بيع الاراضي للمواطنين بمسطحات صغيرة وذلك بما يتناسب مع مستويات الدخل المنخفضة ولتجميع القطاع الخاص لبناء المساكن الصغيرة وبتكلفة اقتصادية في مستوى الدخل المحدود وتكون المدينة من ٧ احياء يحتوي كل حي من ٤ - ٦ محاورات لتستوعب حتى ٢٠١٠ حوالي ٤٠٠ ألف نسمة .

وتعمل المنطقة الصناعية بها العديد من الأنشطة المختلفة (خفيفة - متوسطة - وثقيلة) .
ويبلغ إجمالي المنطقة الصناعية ٢٧٦٧ فداناً مقسمة الى منطقتين :

١- منطقة (أ) واستنادها للطريق شرق العبور بإجمالي مساحة ١٦٨٩ فدان ، ١٥٦٢ قطعة .

٢- منطقة (ب) على طريق بلبيس الشرقية بإجمالي مساحة ١٠٧٨ فدان ، ١٠٠ قطعة .
وتتم المنطقة الصناعية منطقة خدمات باجـ الى مساحة ١٤٠ ألف م^٢ (مجمع بنوك - معارض - أسواق تجارية ...) ويبلغ عدد فرص العمل بالمصانع المنتجة ٩٧٨٢ فرصة عمل .
أخذت قيمة الاستثمارات بقطاع الخدمات (مباني تعليمية - صحية - تجارية - دينية - اجتماعية - ثقافية) حوالي ٢٧٦,٢ جم وتم تزويد مساحة ٨,٢ مليون متر مسطح بالمرافق . انظر شكل (٣-٢) .
تعتبر المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة العبور

تغير المخطط و متانة معدلات التنمية بمدينة لعبور (الجبل الثاني)

الفترة الزمنية لعبور	الفترة الزمنية الأولى و الثانية سنة ١٩٩٣ - سنة ١٩٩٤ - سنة ١٩٩٧	الفترة الزمنية الثالثة سنة ١٩٩٨ - سنة ٢٠٠٣
توضيح المتغيرات		
متغيرات المخطط		
المساحة الأجمالية	٦٣ هكتار ٢ كم	٦٨ هكتار ٢ كم
المساحة المبنية	٥٠,٣٦ هكتار ٢ كم	٥١,٨ هكتار ٢ كم
المساحة المتبقية	١٢,٦٤ هكتار ٢ كم	١٥,٦ هكتار ٢ كم
العمارة المرقبة الثالثة	٦٣ هكتار ٢ كم	٦٨ هكتار ٢ كم
التعداد المستهدف	٥٠٠,٠٠٠ نسمة ٦٣ هكتار	٥٠٠,٠٠٠ نسمة ٦٨ هكتار
التعداد الفطن	٩٩٧ نسمة ١٩٩٦ نسمة ٦٣ هكتار	١٣٥٧ نسمة ٢٠٠٣ نسمة ٦٨ هكتار





المصدر : هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز التوزيع والتعبئة العسكرو الإحصاء

ثالثاً : مدينة القاهرة الجديدة :

تعتبر مدينة القاهرة الجديدة من أكبر المدن الجديدة حجماً والهدف من انشائها هو الحد من الزيادة السكانية في القاهرة الكبرى ، عن طريق خلق نقاط جاذبة للتنمية بالمدينة الجديدة .
وتقع المدينة في القوس الشرقي للقاهرة - شرق الطريق الدائري في المسافة المحصورة بين طريق القاهرة والسويس الصحراوي وطريق القاهرة - العين السخنة وتعتبر اقرب المدن الجديدة للقاهرة .

تبلغ مساحة المدينة حوالي ٢٨١ كم^٢ تمت اتمية المرحلة الاولى فيها بمساحة ١١٦ ٤٠٢ كم^٢ لتوعب مليوناً و ٥٠٠ الف نسمة وتتكون من التجمعات الاول والثالث والخامس وتم تنمية المناطق بين هذه التجمعات وخلق احياء سكنية جديدة ومحور خدمات مركزي لخدمة المدينة ليكون امتداداً لمحور الخدمات الرئيسية بمداينة نصر في الاتجاه الشرقي .
المناطق السكنية بالمدينة تتكون من التجمعات السكنية الثلاث بالإضافة الى مجموعة من الاحياء السكنية المتميزة (النرجس والبنفسج والبهاء والياسمين) ومخطط للمدينة ان تستوعب حوالي ٢ مليون نسمة عند اكتمال نموها .
يأتى قيمة الاستثمارات بقطاع الخدمات (اتى تعليمية - صحية - تجارية - دينية - اجتماعياً - ثقافية ...) حوالي ٦٥,٢ مليون جنيهاً .
و بما مساحة ٦ ملايين متر مسطح تم تزويد المرافق ومخصصة للنشاط الخدمي .
في الشكل (٣ - ٤) . تغيير المخطط وزيادة معدلات التنمية بمدينة القاهرة الجديدة .

تغير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة القاهرة الجديدة (الجيل الثاني)

الفترة الزمنية التيان	الفترة الزمنية الأولى والثانية سنة ١٩٩٣ - سنة ١٩٩٤ - سنة ١٩٩٧	الفترة الزمنية الثالثة سنة ١٩٩٨ - سنة ٢٠٠٣
توضيح المتغيرات	 <p>فترة (عالية أولى)</p>	 <p>فترة (عالية ثانية)</p>
متغيرات التخطيط		
المساحة الإجمالية	تقدر بـ ١٨٨,٢٤ كم ^٢	تقدر بـ ٢٨١ كم ^٢
المساحة المبنية	تقدر بـ ١٣٨,٨ كم ^٢	تقدر بـ ٢٧٠ كم ^٢
المساحة المتبقية	تقدر بـ ٤٩,٣٩ كم ^٢	تقدر بـ ١١ كم ^٢
لوحات الترانزيت	تقدر بـ ١٨٨,٢٤ كم ^٢	تقدر بـ ٢٨١ كم ^٢
التعداد المسكن	تقدر بـ ١٥٠,٠٠٠ نسمة	تقدر بـ ٢٠٠,٠٠٠ نسمة
التعداد الفعلي	تقدر بـ ٢٤٧,٠٣ نسمة سنة ١٩٩٦	تقدر بـ ٣٨٦,٠ نسمة سنة ٢٠٠٣

مصدر: هيئة التخطيط العمراني - القاهرة - دراسة المساحة والتكامل العمراني - الأحياء

شكل (٤-٣)

رابعاً : - مدينة ٦ أكتوبر

٨١ إحدى المدن الجديدة التابعة لإقليم القاهرة الكبرى أنشئت كمركز حضاري جديد يهدف إلى إعادة توزيع السكان و للتخفيف من التكدس السكاني بإقليم القاهرة الكبرى و قد صدر قرار بإنشائها عام ١٩٧٦ م.

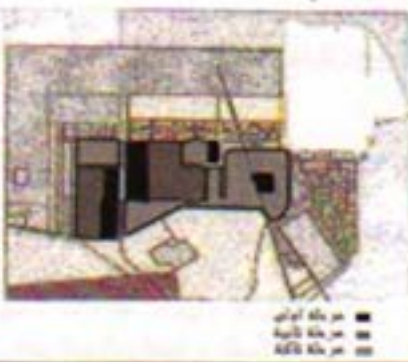



و تقع المدينة علي بعد ٢٨ كم من وسط القاهرة في الإتجاه الغربي و مدخلها الرئيسي الكيلو ٧٥ بإريق مصر - الإسكندرية الصحراوي.

تبلغ المساحة الكلية لمدينة ٦ أكتوبر ٢٤٠٨ كم^٢ تمثل الكتلة العمرانية الحالية ٢٩٥ كم^٢ لتستوعب ٤٠٠ ألف نسمة (١٥٠٠٠٠٠ نسمة) و قد تم تخطيطها علي هيئة شريط يمتد من الشرق إلى الغرب و يتوسطه المحور المركزي للمدينة الذي تتركز فيه الخدمات المركزية (المستشفى المركزي - المنطقة التجارية و الإدارية - المناطق الترفيهية - الجامعات) و يحده المدينة من الشمال و الجنوب حزام أخضر. بينما تتوزع الأحياء السكنية الإثنى عشر بشكل متساوي على المحور المركزي و قد تم تخطيط المواقع السياحية و السكنية و الصناعية بالمدينة حتي مدي مستقبلي ليستوعب إحتياجات السكان و تقع المنطقة السكنية بين مركز الجذب السياحي و الصناعي و تبلغ مساحة المنطقة السكنية ٢٠٠ كم^٢ و تنقسم إلى ١٢ حيا سكنيا بواقع ستاً أرباع على كل جهة للمحور المركزي و يتكون كل حي من ٦-١٢ مجاورة سكنية و تتوفر الخدمات بمراكز المجاورات و بمركز المدينة و تم عمل مناطق إمتدادات شرقية و إمتدادات شمالية بالمدينة للمناطق السكنية.

و تنقسم المناطق الصناعية بمدينة ٦ أكتوبر إلى ٦ مناطق بالإضافة للتوسعات بالمنطقة الصناعية و تبلغ مساحة المناطق الصناعية الكلية عند إكتمالها (٢٩ مليون متر مربع) و توفر الصناعة ٧٤٣٠٦ فرصة عمل بالمصانع المنتجة و تبلغ قيمة الإستثمارات بقطاع الخدمات (بباني تعليمية - صحية - تجارية - دينية - إجتماعية - وثقافية - إلخ...) حوالي ٣٧٧ مليون جنيه.

شكل (٣-٥) تغيير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة السادس من أكتوبر

تغير المخطط و مقارنة معدلات التنمية بمدينة ٦ أكتوبر (الجيل الأول)

الفترة الزمنية البيان	الفترة الزمنية الأولى و الثانية سنة ٧٧ - سنة ١٩٩٢ - سنة ١٩٩٤ - سنة ١٩٩٧	الفترة الزمنية الثالثة سنة ١٩٩٨ - سنة ٢٠٠٣
توضيح المتغيرات		
متغيرات المخطط		
المساحة الأجمالية	٢ كم ^٢ تقدر بـ ٣٦٠	٢ كم ^٢ تقدر بـ ٤٠٨
المساحة لمدينة	٢ كم ^٢ تقدر بـ ٦٠	٢ كم ^٢ تقدر بـ ١٢٤
المساحة المشرفة	٢ كم ^٢ تقدر بـ ٣٠٠	٢ كم ^٢ تقدر بـ ١١٢
إجمالي كثافة العمارة	٢ كم ^٢ تقدر بـ ١٠٠	٢ كم ^٢ تقدر بـ ٢٩٤
التعداد المستهدف	تقدر بـ ٥٠٠,٠٠٠ نسمة	تقدر بـ ١٥٠٠,٠٠٠ نسمة
التعداد الفعلي	تعداد تقدر بـ ٣٥٣٤٤ نسمة سنة ١٩٩٦	تعداد تقدر بـ ٣٩٥٠٨ نسمة سنة ٢٠٠٣

المصدر : هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - الجهاز المركزي لتابعة العامة والإحصاء

شكل (٥.٣)

الفصل الثاني

التغيرات التنموية للمدن العمرانية التابعة لمدينة القاهرة الكبرى

أنشأت كل من المدن التابعة حول العاصمة مثل مدينة بدر و مدينة العبور و مدينة القاهرة الجديدة من ضمن مشروع مخطط القاهرة الكبرى لسنة ١٩٨٣ لإنشاء عشرة تجمعات سكنية حول القاهرة الكبرى الذي وضع من قبل لجنة الدراسات بوزارة الإسكان الذي تم دراسته بصورة منفردة و ليست شاملة ضمن تخطيط إقليمي و كانت مجرد تحديد لموقع المدينة و حجمها و وظيفتها و علاقتها بالمدينة الأم لم تحدد ملامحه بصورة متكاملة أثناء الدراسات الأولية و يبلغ مساحة مشروع التجمعات العشرة عند بدء التنفيذ ٢٣٠٠ كم^٢ و قد أثرت سياسات وزارة التعمير بشكل كبير في تغيير مخططات التجمعات العشرة فبعد إن كان كل تجمع مخطط له أن يستوعب ٢٠٠ - ٢٥٠ ألف شخص لهدف توفير بدول مناسب للأمتدادات العشوائية للقاهرة و لتحقيق خلقة بمناطق للقاهرة ذات الكثافات العالية أصبحت التجمعات السكنية ٥٠١٠٣ ضمن تجمع سكني واحد شرق القوس الشرقي للطريق الدائري للقاهرة شكل (٦-٣) و تصل مساحة هذا التجمع الذي سمي بالقاهرة الجديدة إلى حوالي ١٥ كم^٢ و المقدر له أن يستوعب ١٠٠٢ مليون نسمة و قد قام جهاز المدينة ببيع و تخصيص مساحات هائلة من الأراضي للأفراد و وصلت إلى ١٥٠٠ فدان بالنسبة للشركات و تم عمل مشروعات ترفيهية و سياحية من بينها ملاعب جولف على مساحة ٧٠٠ فدان . شكل (٧-٣)

و كان الدراسة كان يقصد بها ان تكون تجمعات سكنية متطفلة في خدماتها على العاصمة ثم تحولت إلى مدنا مستقلة لكل منها خدماتها المستقلة ليتحقق لسكانها العدد اللائق من الإحتياجات اليومية و الأسبوعية و الموسمية. بعد هذا تحقق لكل مدينة من تلك المدن إستيفاء خدماتها بحوالي ثلاثة أضعاف العدد المصممة من أجله .

ويظهر التغيرات التنموية بمقارنة المتغيرات بين التخطيط التصميمي و المخطط التنفيذي لمدينتي بدر و العبور شكل (٨-٣)

وأيضا مقارنة المتغيرات بين التخطيط التصميمي و المخطط التنفيذي لمدينتي القاهرة الجديدة و السادس من أكتوبر شكل (٩-٣)



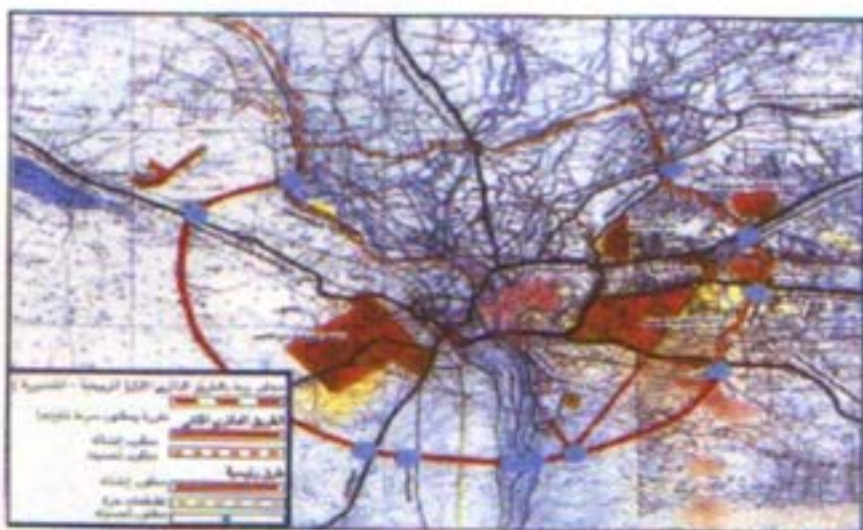
التجمعات العمرانية حول القاهرة الكبرى وانجر السبعينيات



تغيير التجمعات إلى مدن جديدة حول القاهرة الكبرى في الثمانينات

شكل رقم (٦-٣) تغيير مخطط التجمعات العمرانية إلى مدن جديدة حول القاهرة الكبرى

شكل (٦-٣)




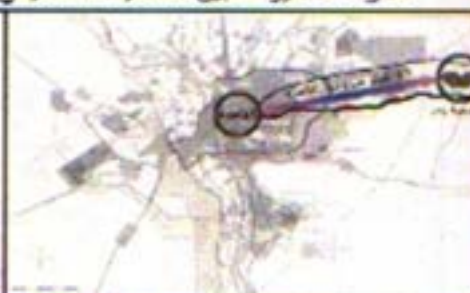






استعمال الطريق الدائري الذي يربط القاهرة الكبرى في فترة التسعينات



خريطة توضيحية للطريق الدائري الذي يربط مدن المحافظات حول القاهرة في فترة بداية الالفية الثالثة

شكل رقم (٨) تغيير مخطط الطرق الدائرية حول القاهرة والمحافظات حولها

شكل (٧-٣)

مقارنة المتغيرات بين التخطيط التسميمي والمخطط التنفيذي لمدينتي بدر والعيور		البيان
		بعد المدينة من مركز القاهرة
		التسمية
		مخطط قانوني
		قواعد قوانين

شكل (٣-١)

المصدر : الباحث

الفصل الثالث

المنهج المقترح للتنفيذ للتنمية العمرانية المستدامة في المدن و المجتمعات العمرانية الجديدة

تم استعراض تغير الإطار التخطيطي في مصرفي الباب الثاني فلقد تم إتباع منهج التخطيط الشامل في إعداد المخططات العامة للمدن الجديدة وتطبيق مراحلته لتحقيق أهدافه التخطيطية ثم إختيار الحلول المثلى من البدائل المطروحة و بدون تنفيذها مما كان ينتج عنه مشاكل عند التنفيذ يستوجب وضع بدائل اخرى بعيدة عن اهداف التخطيط مما لا يضمن مسار التنمية المرجوة.

ولذا تم التوجيه لطرح التخطيط الإستراتيجي و الذي يعتمد على قيام الدولة بتوليد القضايا الإستراتيجية في التخطيط المنفذ و وضع سيناريوهات مستقبلية لحلها و إتخاذ القرارات من قبل الدولة لمباشرة التطوير و كان يتم هذا بدون الأخذ بالإعتبار الأطراف المشاركة في القضايا والمنوطة بالتنمية وأيضا يتم إتباع بيروقراطية تطبيق الإجراءات الذي يترتب عليه تعطيل و عدم استكمال التنمية .

لذا تتطلب ذلك وضع ربط بين تنفيذ مراحل التنمية من خلال منهج تخطيطي الذي ينسق مراحل التنفيذ المختلفة في تنمية التخطيط و متوفر فيه المرونة أثناء التنفيذ لاستدراك بعض المشاكل والأخذ في الإعتبار رؤيا مستقبلية و يعتمد على كل العوامل المؤثرة و توظيفها في عملية التنفيذ لضمان حل مشكلات التنمية التخطيطية.

ولكن كان ضروريا ضمان استمرارية و مواجهة المشاكل المستجدة من خلال تطبيق المنهجيات السابقة و من هنا تبرز الحاجة لإقتراح منهجية تطبيق لتنفيذ التنمية العمرانية المستدامة في المدن و المجتمعات العمرانية الجديدة و تم اقتراح الدمج و الربط الربط بين منهجيات التخطيط (منهج للتخطيط الشامل، منهج التخطيط الإستراتيجي، منهج التخطيط العملي) و بين (المنهج المستخلص من الدراسة النظرية للتنمية العمرانية المستدامة للمجتمعات العمرانية شكل (٢-١٧) و الذي يعتمد على إنشاء المؤسسات التي تضمن استمرارية إيجاد و توليد الحلول و وضعها موضع التنفيذ في إطار مؤسسي مما يضمن تنفيذ تنمية عمرانية مستدامة و ذلك من خلال منهج يتولد من القضايا المستجدة و وضع لها الإطارات التنفيذية و خطط فورية للتنفيذ في إطار مؤسسي يمكن من خلاله تنسيق و عمل لجان محددة رسمية سواء حكومية أو عامة أو مشاركة ثم يتم مباشرة التنفيذ الفوري من خلال خطوات محددة يتابعها استخدام آليات مبتكرة للتنفيذ و خلق هياكل تنفيذية جديدة لتطوير نظم التنمية و رصد مدى التغيرات الحادثة و التي بدورها

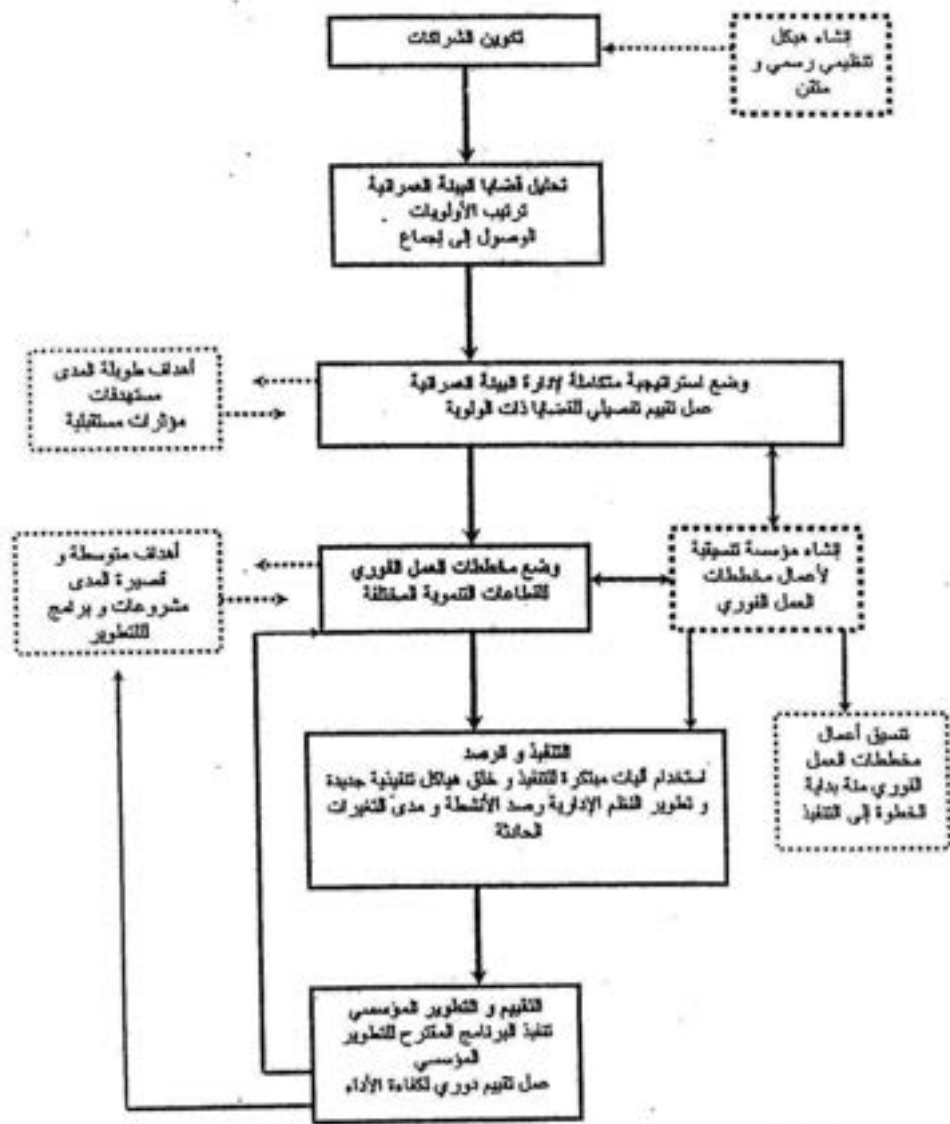
تتبع التقييم و التطوير المؤسسي لتحديد أي مستجد لإعادة طرحها على المنهجية لإعادة وضع خطة تطويرها في إطار مغلق يضمن استمرارية و دوام الطرح و التحليل و خلق الخطط و خلق الإطار التنفيذي المؤسسي ثم التنفيذ مع الرصد و ابتكار آليات التنمية تخضع للتقييم و التطوير المؤسسي و هذا الدمج و الربط بين منهجيات التخطيط أتاح للباحث فرضية إقتراح المنهجية اقتراح المنهجية التنفيذية للتنمية العمرانية المستدامة للمدن و المجتمعات العمرانية الجديدة شكل (١٠-٣) و شكل (١١-٣)

المناهج الشائعة المتبعة في تنفيذ المدن الجديدة

مناهج التخطيط المتساوي	مناهج التخطيط الاستراتيجي	مناهج التخطيط المتساوي
<p>مناقشة من خبرات مناهج التخطيط</p> <p>تعريف المنظمة</p> <p>تحديد الافراد</p> <p>تحليل القوى المؤثرة</p> <p>تحليل الاختصاصات</p> <p>الاختيار وتفعيل القرار</p> <p>اعداد الخطة</p> <p>تدعيم الخطة</p>	<p>تشكيل اللجنة</p> <p>تحديد الاحتياجات والاولويات</p> <p>وضع اللامعايير الاستراتيجية</p> <p>توليد الاستراتيجيات والسياسات</p> <p>وضع الاستراتيجية والبرامج والقرارات</p> <p>تفعيل القرارات ومخططات التنفيذ</p>	<p>التعريف</p> <p>تحديد المشاكل</p> <p>تحليل الجذور</p> <p>توليد الحلول</p> <p>اختيار الحلول الامثل</p>
<p>التنفيذ</p> <p>التخطيط والسياسة</p> <p>الرقابة والتقييم</p>	<p>التنفيذ</p> <p>وتدعيم رؤية المنهج التنفيذي</p>	<p>التنفيذ</p> <p>اصور المنهج التنفيذي</p>

المرحلة الثانية (التنفيذ)

بداية التخطيط المتساوي
 جدول مقارنة مناهج التخطيط بوضع التصور في المنهجية التقليدية ويظهر مدى الاحتياج لوضع منهجية تطبيقية للتنمية المستدامة
 بالمنهج التنفيذي



شكل رقم (١٢-٣) النموذج المتكامل من الدراسة النظرية للتنمية المستدامة للمؤسسات المعرفية.

المصدر: إعداد الباحث

مراجعة مقترحة هيكل تنظيمي جديد مقترح إشراؤه مهام مقترحة أثناء التمرين السابقة

الباب الرابع

الباب الرابع

(الدراسة التحليلية لمدينة السادس من أكتوبر)

الباب الرابع

الدراسة التحليلية لمدينة ٦ أكتوبر

(١-١) الدراسات التخطيطية	الفصل الأول
(١-٢) فاعليات الوضعيات الراهنة للمدينة	الفصل الثاني
(١-٣) فاعليات متغيرات في فلسفة التخطيط	الفصل الثالث
(٢-٣) معايير التحليل المقارن (السلبيات- الإيجابيات)	
(٣-٣) الدراسة التحليلية للتنمية بالمدينة	
(١-٤) فاعليات المنهج التنفيذي للتنمية العمرانية المستدامة في مدينة السادس من أكتوبر	الفصل الرابع

الدراسة التحليلية لمدينة السادس من أكتوبر



شكل (٤-١) الدراسة التحليلية لمدينة السادس من أكتوبر المصدر الباحث

الفصل الأول

الفكر التخطيطي لمدينة السادس من أكتوبر

(الدراسات التخطيطية للمدينة)

أولاً: الدراسات الديموجرافية :- (١)

تصور الوضع الديموجرافي والخصائص السكانية المتوقعة لمجتمع المدينة السكاني خلال فترة العشرين عاما المحددة لإقامة المدينة تم عن طريق تصور بديلين لتدفق السكان على المدينة خلال مراحل إقامتها، يختلفان عن بعضهما من حيث حجوم دفعات السكان التي تتدفق على المدينة في كل مرحلة من المراحل الأربعة لإنشائها .

وقد تم اختيار هذين البديلين بعد دراسة مجموعة من البدائل المختلفة ، ووضع عدة مقاييس للتفضيل ينحصر أهمها في النقاط الآتية:

- مدى تحقيق البديل للوظائف الأساسية التي أنشئت من أجلها المدينة.
- الحصول على أقصى عائد لتكلفة المشروعات التي يلزم تنفيذها في المدينة عند اختيار البديل، بناء على توصيات المخطط الاقتصادي للمدينة .
- إمكانية تنفيذ المشروعات بشكل يتمشى مع خطي التنمية العامة .

حجوم البدائل :-

فيما يلي بيان بحجم السكان الذي كان متوقعا عند إنشاء المدينة بالمدينة في نهاية كل مرحلة من مراحل إقامتها ولكل بديل على حدة .

جملة سكان كل دفعة من دفعات الاستيطان

جدول (٤-١)

البديل	الدفعة الأولى	الدفعة الثانية	الدفعة الثالثة	الدفعة الرابعة
	٧٠,٠٠٠ نسمة	٨٧,٥٠٠ نسمة	٨٧,٥٠٠ نسمة	٣١٩٤٠ نسمة
	٥٤,٠٠٠ نسمة	٦٠,٠٠٠ نسمة	٧٠,٠٠٠ نسمة	١١١,٧٥٠ نسمة

وعلى هذا الأساس يمكن حساب دفعة الاستيطان التي يجب أن تدخل المدينة في كل مرحلته

(١) وزارة التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة - الهيئة العامة للتخطيط - تخطيط مدينة السادس من أكتوبر - التقرير الثاني فبراير ١٩٨٠

حتى تحقق الحجم المطلوب في نهاية المرحلة، حيث أن حجم دفعة الاستيطان في نهاية كل مرحلة يساوي حجم مجموعات السكان المتدفقة خلال المرحلة مضافاً إليها النمو الطبيعي، وقد حسبت هذه حسب هذه الدفعات كما هو مبين بالجدول التالي:

جدول (٤-٢) حجم دفعات بدائل الاستيطان بالتخطيط بمدينة السادس من أكتوبر

المرحلة	البديل الأول		البديل الثاني	
	دفعة الاستيطان المتدفقة	حجم السكان في نهاية المرحلة	دفعة الاستيطان المتدفقة	حجم السكان في نهاية المرحلة
الأولى	٦٥,٨٧٠	٧٠,٠٠٠	٥٠,٨١٠	٥٤,٠٠٠
الثانية	٨٢,٦٧٠	٨٧,٥٠٠	٥٦,٦٩٠	٦٠,٠٠٠
الثالثة	٨٢,١٨٠	٨٧,٥٠٠	٦٦,٥٤٠	٧٠,٠٠٠
الرابعة	٣٠,٦٧٠	٣١,٩٤٠	١٠٧,٣٣٠	١١١,٧٥٠
نسبة المستوطنين إلي جملة ما تستوعبه المدينة بعد ٢٠ عاماً	%٧٥		%٨٠	

مستويات التخطيط:-

اتبع في التخطيط السكاني للمدينة منهج يتيح التعرف علي الصورة الديموجرافيا الكاملة المتوقعة ويلاحظ أن البديل الثاني يعطي للمدينة قدرة امتصاص من المناطق المختلفة للجمهورية أكبر من البديل الأول لسكان المدينة خلال فترة إنشائها ، وذلك عن طريق تتبع سكان المدينة علي مستويين:-

الأول :- مستوي دفعات الاستيطان ونموها في المستقبل .

الثاني:- مستوي المدينة ككل في نهاية المرحلة .

وهذا يمكن المخطط من تتبع كل دفعة من دفعات الاستيطان، والتخطيط لها علي مدي العشرين عاماً ، ومراعاة التغييرات التي تطرأ علي كل دفعة من دفعات الاستيطان ، والتخطيط لها علي مدي العشرين عاماً ، ومراعاة التغييرات التي تطرأ علي كل دفعة من حيث عدد أفرادها وعدد أسرها . كما يتيح التخطيط علي مستوي الحي أو مجموعات الأحياء لمدي ٢٠ عاماً .

ومن ناحية أخرى فإنه يمكن للمخطط من تتبع النمو السكاني الكلي في المدينة حتى عام ٢٠٠٠ ، ويخدم بذلك التخطيط المركزي للمنشآت التي تخدم المدينة ككل، والسوق المركزي، وما إلي ذلك .

كما يعطي هذا الأسلوب مرونة في تعديل الخطط في نهاية كل مرحلة حسبها يظهر من تقييم الوضع السكاني والاقتصادي العام للمرحلة .

التركيب العمري / النوعي والاسقاطات السكانية:-

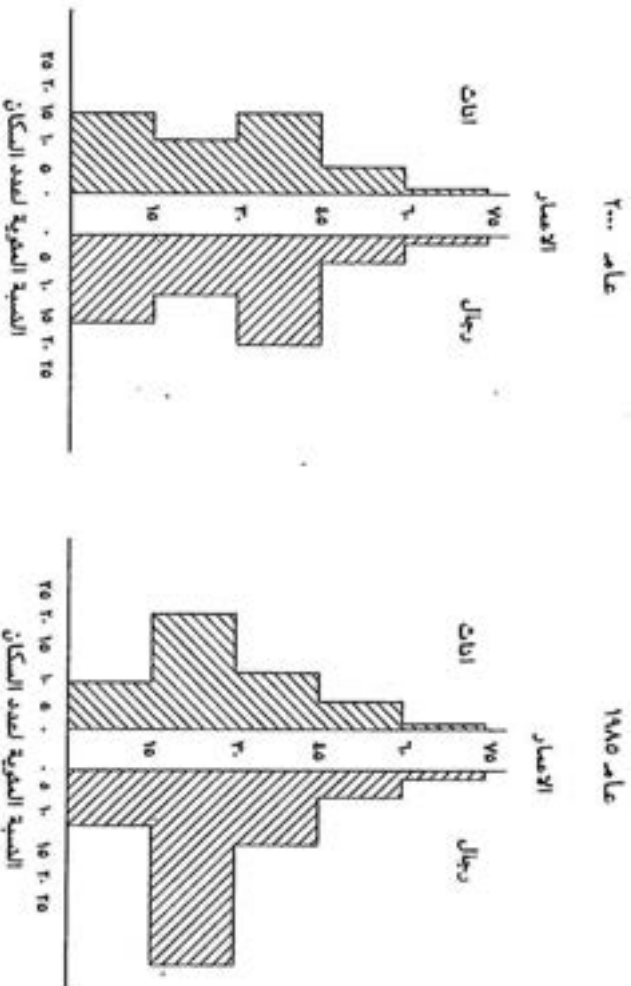
تنفيذا لأسلوب التخطيط المشار إليه سابقاً ، تم بناء التركيب العمري / النوعي التصوري لدفعات الاستيطان، لإمكان الحصول على تطور هذا التركيب في كل دفعة استيطان حدة، وفي المدينة ككل. وقد أظهرت النتائج أن التركيب العمري للسكان في المدينة يتغير بشكل فعال .

ففي بداية إنشاء المدينة ، تكون نسبة السكان في العمل كبيرة حيث تقترب من ٨٠% ، بينما لا يتعدى عدد الأطفال ٢٠% ويتغير هذا التركيب في نهاية إقامة المدينة، فتقل نسبة السكان في سن العمل عن ٧٠% ، ويزيد عدد الأطفال إلى ٣٠ وتبدأ المدينة بذلك في التوازن الديمجرافي تدريجياً . إلا أن الوصول إلي وضع للتوازن الطبيعي الذي يتمشى مع المستوى السكاني في باقي أنحاء الجمهورية سوف يستغرق فترة طويلة لا تقل عن ٥٠ عاماً بعد ذلك وذلك لوحظ أيضاً أن التركيب النوعي للمدينة سيكون بعيداً عن المعتاد في بداية إنشائها، إذ يصل إلي حوالي ١٣٠ ذكراً لكل ١٠٠ أنثى ، ويتناقص ببطء شديد إلي ١٢٦ ذكراً لكل ١٠٠ أنثى عام ٢٠٠٠ . ولا يتوقع أن يأخذ وضعه الطبيعي وهو ١٠٠% إلا في المستقبل البعيد . ويوضح الشكل رقم (٤-٢) التالي الهرم السكاني للمدينة في بداية ونهاية إقامتها .

الخصائص السكانية:-

روعي في عملية الإسقاط السكاني إمكان اشتقاق الفئات المختلفة من السكان، مثل عدد السكان في سن التعليم و سن العمل، والشباب، والنساء في سن الخصوبة . وذلك لخدمة اسرراتيجية التخطيط للمدينة في مختلف المجالات، مثل تقدير حجم وشكل الخدمات الصحية، والتعليمية، والتدريبية، وخدمات الرعاية الاجتماعية للأطفال والشباب والأمومة المطلوبة في كل مرحلة من مراحل إقامة المدينة . وكذلك تقدير قوة العمل التي ستكون معروضة بالمدينة حتى يمكن حساب حجم للتنمية التي تدعو الحاجة إليها لاستيعابه هذه القوة في سوق العمل . كما روعي تقدير عدد الأسر ومتوسط حجم الأسرة في كل مرحلة من مراحل إنشاء المدينة للسماح باستراتيجية الإسكان، من تقدير عدد وأنماط الوحدات السكنية الأربعة لمجتمع المدينة خلال العشرين عاماً .

شكل (٢-٤) الهرم السكاني لمدينة ٦ أكتوبر في عامي ١٩٨٥ - ٢٠٠٠



شكل (٢-٤)

فيما يلي بيان بالنسب المئوية للسكان في سن التعليم من جملة السكان بالمدينة في نهاية كل مرحلة • جدول (٤-٤)

النسبة المقدرة لمصر عام ١٩٩٠	المرحلة				نوع التعليم
	الرابع	الثالثة	الثانية	الأولى	
١٣,٧	١١,٣	٨,٧	٦,٥	٦,٧	الابتدائي (٦-١١)
٥,٩	٤,٤	٣,٤	٣,٦	٤,٩	الإعدادي (١٢-١٤)
٥,٧	٣,٣	٤,١	٥,٤	٦,٦	الثانوي (١٥-١٧)
٢٥,٣	١٩,٠	١٦,٢	١٥,٥	١٨,٢	المجموع

وبناء عليه فإن نسبة السكان في سن التعليم في المدينة لن تصل إلى النسبة المعتادة في الجمهورية إلا بعد عام ٢٠٠٠ عندما تقترب المدينة من الوضع الديموجرافي المتوازن •

قوة العمل :-

إن النسبة المئوية للسكان ذوي النشاط الاقتصادي عند بداية إنشاء المدينة ستكون حوالي ٤١%، ثم تتناقص بمقدار ضئيل فتصل إلى ٤٠% في نهاية العشرين عاماً • ومؤدي ذلك أن الأسرة المكونة من ٥ أفراد في المدينة سوف تضم فردين من قوة العمل، وهي نسبة عالية عن النسبة المألوفة في المجتمع المصري كله والتي تقدر بحوالي ١,٥ من الأفراد العاملين في أسرة قوامها خمسة أفراد •

متوسط حجم الأسرة :-

متوسط حجم الأسرة في المدينة سيكون ٣,٤ فرداً في بداية إنشائها • ولا يرجع ذلك إلى انخفاض الخصوبة، وإنما مرده إلى احتمال أن يكون طابع الأسرة التي تستوطن المدينة أنها أسر جديدة صغيرة الحجم •

النساء في سن الخصوبة :-

نسبة النساء الأتي في سن الخصوبة إلى جملة النساء في بداية إنشاء المدينة حوالي ٦٩%، وهي نسبة مرتفعة وهذا هو السبب في توقع ارتفاع معدلات النمو في بداية إنشاء المدينة، إلا أن هذه النسبة ستخف تدريجاً على مدى العشرين عاماً، وتصل في نهايتها إلى حوالي ٥٣% حيث تقل الخصوبة وبالتالي تتخف معدلات النمو السكاني في المراحل الأخيرة من إنشاء المدينة.

النمو السكاني:-

حسبت معدلات النمو السكاني الناتجة من الاستيطان (الهجرة للمدينة) والنمو الطبيعي للسكان داخل المدينة على مدى العشرين عاماً .

والجدول الآتي يبين أعداد السكان بالمدينة ومعدلات النمو المتوقعة في مراحل إنشاء الأربعة

جدول (٤-٥)

البيان	المرحلة الأولى	الثانية	الثالثة	الرابعة
عدد السكان	٧٠.٠٠٠	١٧٠.٢٧٠	٢٨٢.٨٦٠	٣٥٠.٠٠٠
معدل الزيادة الطبيعية	%٣	%٢,٨	%٢,٥	%٢
معدل النمو	-	%١٧,٨	%١٠,٢	٤,٢

جدول (٤-٦) الخصائص الديموغرافية لمجتمع سكان مدينة ٦ أكتوبر في نهاية مرحلة البديل الأول

بيان	المرحلة الأولى	الثانية	الثالثة	الرابعة
عدد السكان	٧.٠٠٠	١٧.٠٢٧	٢٨٣٨٦	٣٥.٠٠٠
معدل النمو السنوي (%)	-	١٧,٨	١٠,٢	٤,٢
نسبة النوع	١٣٠	١٣٠	١٢٨	١٢٦
عدد الأسر	٢.٠٠٠	٤٦,٧٤٠	٧٥٢١٠	٨٨٢٩٠
متوسط حجم الأسرة	٣,٤٠	٣,٥٣	٣,٦٦	٣,٨٥
نسبة السكان أقل من ١٥ سنة (%)	٢٠,١	٢٣,٣	٢٦,٧	٣٠,٠
نسبة السكان (١٥-٥٩) (%)	٧٨,٨	٧٥,٣	٧١,٦	٦٧,٧
نسبة السكان ٦٠+ (%)	١,١	١,٤	١,٧	٢,٣
السكان في سن التعليم:- الابتدائي (٦-١١)	٤٦٧٠	١١١٢٠	٢٤٨٣٠	٣٩٤٧٠
الإعدادي (١٢-١٤)	٣٤٠٠	٦٠٦٠	٩٥٦٠	١٥٣٤٠
الثانوي (١٥-١٧)	٤٦٢٠	٩١٦٠	١١٧٨٠	١١٦٢٠
السكان ذو النشاط الاقتصادي				
جملة ذو النشاط (+)	٢٨٩١٠	٦٩٥٤٠	١١٣٨٧٠	١٣٧١٩٠
معدل النشاط الخام	٤١,٣	٤٠,٨	٤٠,١	٣٩,٩
النساء في سن الخصوبة (١٥-٤٤)	٢.٦٥٠	٤٧٨٨٠	٧٣٧٠٠	٨٢٢٣٠
نسبتهم إلى جملة النساء	٦٩	٦٥	٥٩	٥٣
الأطفال أقل من ٦ سنوات	٦٠٠٠	٢٢٤٩٠	٤١٣٨٠	٥٠٠٢٠
الشباب (١٥-٢٤) سنة	١٩٩٥٠	٣٩٩٨٠	٥٣٣١٠	٤٧٩٠٠

جدول (٤-٧) الخصائص الديموجرافية لمجتمع سكان مدينة ٦ أكتوبر في نهاية كل مرحلة
البدل الثاني :-

٢-٤ الخصائص الديموجرافية للمجتمع السكاني للمدينة في نهاية مراحل البدل الثاني

بيان	المرحلة الأولى	الثانية	الثالثة	الرابعة
عدد السكان	٥٤.٠٠٠	١٢٣.٨٥٠	٢١٢.٦٢٠	٣٥٠.٠٠٠
معدل النمو السنوي (%)	-	١٦,٦	١٠,٨	١٠,٠
نسبة النوع	١٣٢	١٢٩	١٢٨	١٢٥
عدد الأسر	١٥٤٣٠	٣٣٩٤٠	٥٦٣٧٠	٩١٠٣٠
متوسط حجم الأسرة	٣,٤٠	٣,٥٤	٣,٦٦	٣,٧٣
نسبة السكان أقل من ١٥ سنة (%)	٢٠,١	٢٣,٦	٢٦,٦	٢٧,٤
نسبة السكان (١٥-٥٩) (%)	٧٨,٨	٧٥,٣	٧١,٦	٦٧,٧
نسبة السكان ٦٠+ (%)	١,١	١,٤	١,٧	١,٩
السكان في سن التعليم :-				
الابتدائي (٦-١١)	٣٦٠٠	٨٠.٨٠	١٨٥٠	٣٥٠٩٠
الإعدادي (١٢-١٤)	٢٦٢٠	٤٣١٠	٧٣٠٠	١٥٧٩٠
الثانوي (١٥-١٧)	٣٥٦٠	٦٥٨٠	٨٨٩٠	١٤٦٥٠
السكان ذو النشاط الاقتصادي جملة ذو النشاط (+٦)	٢٢٣.٠٠	٥٠.٥٥٠	٨٥.٢٩٠	١٣٩.١٨٠
معدل النشاط الخام	٤١,٣	١٠,٨	٤٠,١	٣٩,٨
النساء في سن الخصوبة (١٥-٤٤)	١٥٩٣٠	٣١٧٢٠	٥٥٢٣٠	٨٧٧٥٠
نسبتهم إلى جملة النساء	٦٨	٦٤	٥٩	٥٦
الأطفال أقل من ٦ سنوات	٤٦٣٠	١٦٧١٠	٣.٥٣٠	٤٤٩٠٠
الشباب (١٥-٢٤) سنة	١٥٣٩٠	٢٨٧٠٠	٤.٢٢٠	٦١٢٩٠

ثانياً: الدراسات الاجتماعية :- (١)

سياسات عامة :-

يهدف تخطيط مدينة ٦ أكتوبر إلى إنشاء بيئة حضرية نموذجية، تحقق أكبر قدر ممكن من التوازن النفسي لسكانها، إلى جانب فرص العمل والسكن .
ويأخذ تخطيط ٦ أكتوبر في اعتباره أن تكون الخدمات التي تقدم للسكان أفضل في نوعياتها، ومستواها، وكفائتها، ودرجة شمولها، مما كان يقدم أو يتوفر لهم من خدمات في المناطق التي كانوا يعيشون بها قبل أن ينتقلوا إلى ٦ أكتوبر ودرجة شمولها ، مما كان يقدم أو يتوفر لهم من خدمات في المناطق التي كانوا يعيشون بها قبل أن ينتقلوا إلى ٦ أكتوبر .

(١) وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة - الهيئة العامة للتخطيط - تخطيط مدينة السادس من أكتوبر - التقرير الثاني فبراير ١٩٨٠

وئمة اتجاه بين المخططين إلى الحفاظ على القيم والعناصر المعنوية التي يحترمها السكان، وذلك حتى لا يكون إنشاء المدن الجديدة مجرد تصميمات معمارية للأبنية والشوارع. وتأكيداً لذلك فقد حرص المخططون لمدينة ٦ أكتوبر على إحياء عدد من الصيغ التي عرفتها الوحدات العمرانية في المجتمع المصري منذ عصور بعيدة، والتي كانت تعبر عن تنظيم السكان لعلاقتهم الاجتماعية والاقتصادية في إطار يرتبط بالمكان، وذلك بالحياة في مجتمعات محلية صغيرة داخل المدن، يمثل كل مجتمع فيها وحدة اجتماعية واقتصادية ونفسية أصغر من المجاورة، وهي التي نطلق عليها في هذا التخطيط مجتمع " الحته" أو "الحارة" وهو مجتمع صغير قوامه ما بين ٢٠٠-٢٥٠ أسرة، ويشكل هذا المجتمع قدراً كبيراً من التجانس والترابط بين أفراد الذين يعيشون في حي سكاني محدود، ولهم علاقات في حياتهم اليومية، ويكاد كل فرد منهم يعرف الآخر معرفة شخصية.

ويأخذ للتخطيط الاجتماعي في اعتباره المحافظة على خصوصية الأفراد، وما يطرأ على حاجتهم الأساسية من تطور وخاصة بالنسبة للسكن، وذلك لأن الطلب على السكن ومواصفات السكن تختلف تبعاً لتركيب مجتمع المدينة العمرى والنوعي، وأحجام الأسر فيها، وإذا كانت طلائع الأسر التي ينتظر أن تعد إلى المدينة هي من الأسر الصغيرة أو اللوعية التي تشكلت نتيجة زواج الشبان، فإن هذه الأسر سوف تزداد أحجامها بزيادة عدد أفرادها نتيجة للإنجاب، ومن ثم تحتاج إلى مسكن أرحب وحفاظاً على البناء الاجتماعي فمن الأفضل أن يتم توفير مساكن أرحب لتلك الأسر في نطاق الحارات أو الأحياء السكنية التي يعيشون فيها ويرتبطون بها وجدانياً.

وقد لوحظ أنه إذا زاد المعروض من المساكن عن الطلب في حدود قليلة (قد لا تتعدى ٢%) فإن هذا قد يحل كثيراً من جوانب أزمة الإسكان المتفاقمة في مدننا القائمة حالياً، وهو ما ينبغي تلافيه في المدن المخططة.

فإذا تم توفير هذه الزيادة على مستوى الوحدات المحلية الصغيرة في المدينة (الحارات)، فإن ذلك قد يحقق كثيراً من الجوانب الألفية النفسية والاجتماعية بين السكان والمكان. وترى هذه الدراسة أن الخدمات المختلفة، سواء كانت عامة أو خاصة، ينبغي أن تقدم للسكان حيث يعيشون فعلاً، وينبغي تبعاً لذلك وجود حد أدنى من تباعد الخدمات، على ألا يتعارض ذلك مع المستويات الاقتصادية الضرورية في تقديم الخدمات. ومع ذلك بعض الخدمات وبخاصة المدارس الابتدائية ودور الحضانه، قد يكون البعد الاجتماعي فيها أهم من الجوانب الاقتصادية.

وتشمل الدراسة الاجتماعية الموضوعات التالية:-

- ◆ مصادر السكان .
- ◆ الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان .
- ◆ هيدراكية الخدمات .
- ◆ تصنيف الخدمات .

المصادر المنتظرة للسكان القادمين إلى ٦ أكتوبر:-

إذا كان السلوك الاجتماعي للأفراد يتمشى مع قاعدة الجهد الأدنى، التي تقضي بأن الإنسان يسعى للحصول على حاجات بأقل قدر من الحركة وبأقصر الطرق، فإن هذا يحدد الإجابة على سؤال هام يستفسر عن المصادر التي ينتظر أن يفد منها سكان مدينة ٦ أكتوبر . ولتحديد هذه المصادر فإنه يجب دراسة عوامل الجذب وعوامل الطرد البشري في الجهات المحيطة بالمدينة . ويدخل في تلك العوامل عناصر اقتصادية وأخرى اجتماعية . فمن المنطقي أن يفد الجزء الأكبر من سكان ٦ أكتوبر من بعض الأقسام الإدارية بالجيزة، إلى جانب بعض الأقسام الغربية من القاهرة، على حين ينتظر أن تتجه الهجرة من الأقسام الواقعة في شرق القاهرة إلى كل من مدينتي العبور وبدر . أما أقسام الجيزة التي ينتظر أن تشكل نسبة كبيرة من مصادر سكان ٦ أكتوبر فهي أقسام الجيزة وأمبابه وبولاق الذكور، على حين تقل الفرص في إسهام بقية أقسام الجيزة في تزويد المدينة الجديدة بالسكان . على أن ذلك لا يعني أن تقتصر الهجرة إلى مدينة ٦ أكتوبر على هذه الأقسام الإدارية، حيث ينتظر أن تفد أعداد بنسب أقل من بقية أقسام الجيزة والقاهرة، أو من بقية محافظات مصر، وخاصة أولئك الذين كان يمكنهم أن يتجهوا إلى الجيزة أو القاهرة . كما أن سكان الريف من بعض مراكز محافظة الجيزة الذين يتحولون بمعدلات سريعة إلى سكان مدن، يمكن أن تستقبلهم ٦ أكتوبر إذا وفرت لهم فرص العمل والسكن معاً .

والمعرفة تجاه بعضهم، فإن الشعور بالانتماء على مستوى الحي يمكن أن ينشأ نتيجة لوجود المؤسسات الاجتماعية للشباب كالأندية.

٣. مستوى القطاع:-

وفي هذا المستوى يمكن أن تقسم المدينة إلى قسمين يضم كل واحد منهما نصف عدد السكان، ويضم القطاع خدمات أكثر تخصصاً ومركزية من الخدمات النوعية والمهنية، ويتطلب، الحصول على هذه الخدمات الانتقال عادة بوسائل النقل، ويمكن لحي الأعمال المركزي الذي يتوسط المدينة أن يشكل (فاصلاً - وواصلًا) جيداً بين قطاعي المدينة.

٤. مستوى المدينة:-

وتوجد في هذا المستوى الخدمات الموجهة لسكان المدينة جميعاً، والتي تتمتع بأكبر قدر من المركزية، بل أن بعض الخدمات هنا قد تكون على المستوى الإقليمي أو القومي، وليست موجهة لخدمة سكان المدينة وحدهم، ومنها بعض منشآت التعليم العالي أو الخدمات الثقافية كالمتاحف وبعض النوادي والجمعيات الثقافية والرياضية، إلى جانب مستوى إدارة المدينة.

المساحات والأحزمة الخضراء :

إنشاء المناطق الخضراء ذات الملكية العامة على مستوى المدينة تحكمه قلة المياه اللازمة، وعدم اهتمام الأفراد بالمحافظة على صيانة هذه المساحات الخضراء ذات الملكية المشاعة . وملاحظة عامة فإنه يجب على المخطط عدم اللجوء إلى الأسراف الخيالي في المساحات الخضراء، والاقتصر على استخدام أنواع الأشجار الغير مستهلكة للمياه والتي لا تتطلب عناية كبيرة، مثل أشجار الكافور والجازورينا لاستخدامها كمصدات للرياح، كما يستحسن الانتفاع بالمساحات الخضراء المحصورة بين كتل المباني في أفنية داخلية والتي تخضع مباشرة لإشراف محدد من السكان.

وبصورة عامة يستحسن استخدام أشجار النخيل على شكل أحزمة خضراء على مسارات الطرق الرئيسية والفرعية، وكذلك للأفنية المحصورة بين المباني السكنية.

الأسس البيئية للتصميم المديولي للتخطيط العام :

يخضع التخطيط العام لأية مدينة جديدة إلى شبكة مديولية صارمة تنظم تقسيمات الأراضي، وتحدد محاور مسارات الطرق الرئيسية والفرعية والممرات والمناطق الخضراء. وشبكة المديولية ليست نظاماً صارماً يخضع اختيارها للاحتياجات الوظيفية التقليدية كما هو متبع الآن، بل يجب أن يتم اختيارها وفقاً لطبيعة تضاريس الموقع وخصائصه المناخية والأهداف

والمعرفة تجاه بعضهم، فإن الشعور بالانتماء على مستوى الحي يمكن أن ينشأ نتيجة لوجود المؤسسات الاجتماعية للشباب كالأندية.

٣. مستوى القطاع:-

وفي هذا المستوى يمكن أن تقسم المدينة إلى قسمين يضم كل واحد منهما نصف عدد السكان، ويضم القطاع خدمات أكثر تخصصاً ومركزية من الخدمات النوعية والمهنية، ويتطلب، الحصول على هذه الخدمات الانتقال عادة بوسائل النقل، ويمكن لحي الأعمال المركزي الذي يتوسط المدينة أن يشكل (فاصلاً - وواصلًا) جيداً بين قطاعي المدينة .

٤. مستوى المدينة:-

وتوجد في هذا المستوى الخدمات الموجهة لسكان المدينة جميعاً، والتي تتمتع بأكبر قدر من المركزية، بل أن بعض الخدمات هنا قد تكون على المستوى الإقليمي أو القومي، وليست موجهة لخدمة سكان المدينة وحدهم، ومنها بعض منشآت التعليم العالي أو الخدمات الثقافية كالمتاحف وبعض النوادي والجمعيات الثقافية والرياضية، إلى جانب مستوى إدارة المدينة.

المساحات والأحزمة الخضراء :

إنشاء المناطق الخضراء ذات الملكية العامة على مستوى المدينة تحكمه قلة المياه اللازمة، وعدم اهتمام الأفراد بالمحافظة على صيانة هذه المساحات الخضراء ذات الملكية المشاعة . وملاحظة عامة فإنه يجب على المخطط عدم اللجوء إلى الأسراف الخيالي في المساحات الخضراء، والاقتصار على استخدام أنواع الأشجار الغير مستهلكة للمياه والتي لا تتطلب عناية كبيرة، مثل أشجار الكافور والجازورينا لاستخدامها كمصدات للرياح، كما يستحسن الانتفاع بالمساحات الخضراء المحصورة بين كتل المباني في أفنية داخلية والتي تخضع مباشرة لإشراف محدد من السكان.

وبصورة عامة يستحسن استخدام أشجار النخيل على شكل أحزمة خضراء على مسارات الطرق الرئيسية والفرعية، وكذلك للأفنية المحصورة بين المباني السكنية.

الأسس البنائية للتصميم المديولي للتخطيط العام :

يخضع التخطيط العام لأية مدينة جديدة إلى شبكة مديولية صارمة تنظم تقسيمات الأراضي، وتحدد محاور مسارات الطرق الرئيسية والفرعية والممرات والمناطق الخضراء. وشبكة المديولية ليست نظاماً صارماً يخضع اختيارها للاحتياجات الوظيفية التقليدية كما هو متبع الآن، بل يجب أن يتم اختيارها وفقاً لطبيعة تضاريس الموقع وخصائصه المناخية والأهداف

البيئة المطلوبة من التخطيط العام، مع خلق لغة بصرية للمدينة تيسر على ساكنيها إمكان التعرف بسهولة على مواقعهم واتجاهات حركاتهم وتمنع ضياعهم بين كتل متشابهة متكررة.

رابعاً: التخطيط الهيكلي لمدينة ٦ أكتوبر:-(١)

انتهت دراسة تخطيط وتنمية مدينة ٦ أكتوبر إلى اختيار الشكل الشريطي كأفضل الحلول وأكثرها ملائمة لطبوغرافية وطبيعة الأرض، بالإضافة لإنفراده بالميزات التالية :

١. التوزيع العادل لمنطقة وسط المدينة وعلاقتها بالأحياء.
٢. إمكان تنفيذ أجزاء من وسط المدينة ضمن مراحل التنفيذ.
٣. وضوح وسهولة شبكة المرور وقوة العلاقة مع الشبكات الإقليمية.
٤. قوة العلاقة بين المنطقة السياحية والمدينة مع استقلال كل منهما.
٥. وضوح العلاقة بين المنطقة الصناعية والمدينة، مع تلافي احتمالات التلوث الناتج من الصناعة، بالإضافة إلى وجود علاقة قوية بين المنطقة الصناعية ومنطقة المحولات الصناعية الواقعة على طريق القاهرة / الإسكندرية .
٦. المرونة في التنفيذ وسهولة تحديد مراحلها.

وفي هذه المرحلة تم تطوير الشكل العمراني لها في ضوء الدراسات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية. وسوف نستعرض فيما يلي أهم ملامح التشكيل العمراني للمدينة خلال المرحلتين الاستراتيجيتين لنموها لتستوعب ٣٥٠ ألف نسمة في المرحلة الأولى و ٥٠٠ ألف نسمة في المرحلة النهائية، بالإضافة إلى دراسات تطوير الشكل الشريطي للمدينة وبدائل استراتيجية للنمو، والتدرج الهرمي للخدمات ، وتطوير فكرة الخدمات المحورية وطرق الحركة وتدرجها الهرمي. كما تشمل الدراسة البرنامج التفصيلي للخدمات التعليمية والثقافية والصحية والدينية والعامية والتجارية والترفيهية بالإضافة إلى التصورات العامة للمعايير التصميمية للمدينة، وجدول استعمالات الأراضي، وذلك في ضوء الدراسات العمرانية المشار إليها .

التشكيل العمراني لمدينة ٦ أكتوبر في مرحلتى النمو الاستراتيجى للمدينة :

تطوير الشكل الشريطى للمدينة :

كان تطوير الشكل الشريطى لمدينة ٦ أكتوبر من أهم الأعمال الأساسية لمجموعة التخطيط العمرانى - خلال المرحلة الثانية من دراسات تخطيط وتنمية المدينة - وقد تمت دراسات التشكيل العمرانى للمدينة في هذه المرحلة في ظل المجموعة الآتية من المحددات :

- احترام الدراسات والنتائج التي تم التوصل إليها .

- الدراسة التفصيلية للتكوين العمرانى للمدينة حتى يمكنها استيعاب ١/٢ مليون نسمة.

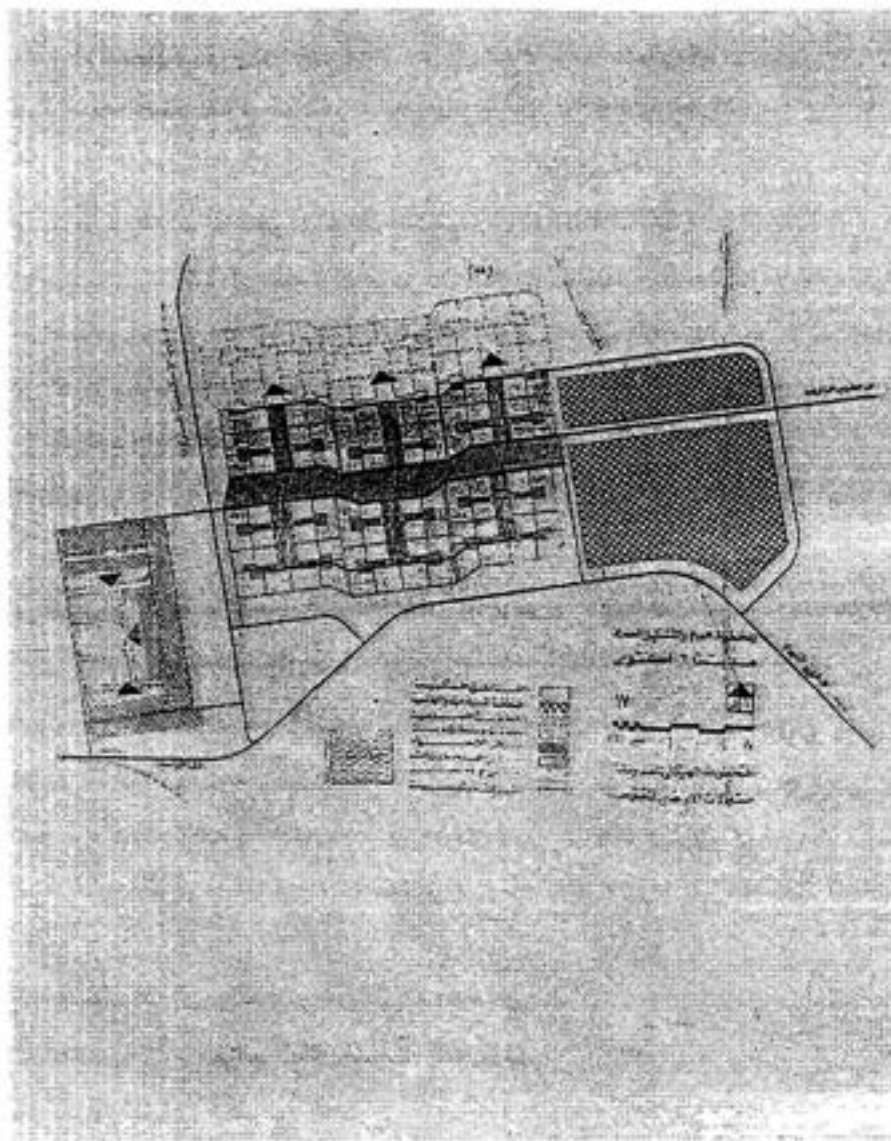
- التغيير المقترح لمسار طريق الإسكندرية / الفيوم / الواحات، بحيث يفصل بين عمران المدينة (٦ أكتوبر) والمنطقة الصناعية، الأمر الذي لعكس على احتمالات نمو المدينة إلى الجنوب الغربى.

- نتائج الدراسات التفصيلية للسكان والمحددات الاجتماعية.

- وكان الشكل الشريطى ذي المركز المحوري يتسع لحوالى ٣٥٠ ألف نسمة موزعين على عشرة أحياء.

ولما كان اتجاه نمو المدينة تحده المنطقة السياحية من الجهة الشمالية الشرقية ويحده طريق الإسكندرية / الواحات ، والمنطقة الصناعية من الناحية الجنوبية الغربية، فإن الأمر أصبح يتطلب ضرورة البحث عن بدائل طبيعية لنمو المدينة حتى يمكنها استيعاب ١/٢ مليون نسمة في المرحلة النهائية.

(١) وزارة التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة- لايو العامة للتخطيط- تخطيط مدينة ٦ أكتوبر- التقرير الثانى فبراير



شكل (٣-٤) استعمالات الاراضي المقترحة بمخطط مدينة المناس من اكتوبر

وقد تم تطوير خمسة بدائل للتشكيل العمراني للمدينة (تستوعب ½ مليون نسمة) تلتزم كلها بالشكل الشريطي للمدينة وإن تباينت في التشكيل العام لها من حيث أحجام الأحياء وإمداداتها من ناحية أخرى ، وتوزيع محاور الخدمات من ناحية أخرى. وفي ضوء مجموعة متكاملة من المعايير التخطيطية ، وتم الاتفاق على اختيار الشكل الغير متمائل كشكل نهائي لعمران المدينة، وذلك بفضل تمتعه بكل مميزات الشكل المتمائل علاوة على تميزه بالملاح الآتية:

- ١) الارتباط العضوي بالموقع، والاتزان الديناميكي للتكوين العام.
- ٢) تقليل امتداد الجزء الجنوبي للمدينة، مع احتمال زيادة كثافته وارتفاعات عمارته.
- ٣) زيادة الجزء الشمالي للمدينة ، البعيد عن المنطقة الصناعية والمستمتع بالرياح الشمالية المستحبة ويميز هذا الجزء كثافته المنخفضة التي تعوضه البعد عن المركز الرئيسي.
- ٤) استغلال المنطقة المثانة الواقعة جنوب المدينة وشرق المنطقة الصناعية كحديقة عامة على مستوى المدينة.
- ٥) تأكيد التباين بين الأحياء والمناطق المختلفة للمدينة مما يبعدها عن النمطية المبالغ فيها والغير مستحبة على مستوى المدينة.

وفي الأجزاء التالية نستعرض الملامح العمرانية الأخرى التي تميز الشكل النهائي لمدينة ٦ أكتوبر من وجهات نظر النمو ومرورته وتوزيع الخدمات وعناصر الحركة بالمدينة.

استراتيجية وفلسفة النمو - البدائل المقترحة للنمو العمراني للمدينة :

من المتفق عليه أن نجاح المخطط العمراني العام لمدينة جديدة يعتمد إلى حد كبير على مرونته من حيث الاستجابة لاحتياجات ومعدلات نمو هذه المدينة. ويمكن تلخيص السمات الرئيسية التي يجب توافرها في هذا المخطط لكي يحقق هذه المرونة في النقطتين الأساسيتين الآتيتين :

- ١) التكامل عند كل مرحلة من مراحل نمو المدينة.
 - ٢) الاستجابة والتلاؤم مع البدائل المختلفة لنمو المدينة.
- وقد تم تطوير التشكيل العمراني لمدينة ٦ أكتوبر بحيث يجمع بين هاتين النقطتين .

فالمدينة تتكون من أحياء متكاملة. وكل حي يتكون بدوره من مجموعة متكاملة من المجاورات السكنية ومركز المدينة يرتبط عضوياً بنمو الأحياء ، والتدرج الهرمي الذي يقوم عليه عمران المدينة كما سيأتي فيما بعد ، وذلك من ناحية ، بالإضافة إلى الشكل الشريطي الممتد بين نقطتي الجذب العمراني فيها (وهما السياحة في الشمال الشرقي والصناعة في

الجنوب الغربي). كل هذه العناصر في مجموعها تعطي المدينة المرونة المطلوبة للاستجابة لاحتياجات ومعدلات النمو.

وقد تمت دراسة الأنماط المحتملة لنمو المدينة في ظل مجموعة من المحددات الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية التي نوجزها فيما يلي :

(أ) تتمتع المدينة بنقطة جذب : الصناعة في الجنوب الغربي والمنطقة السياحية في الشمال الشرقي. وسيتم تطوير وتنمية الصناعة والسياحة جنبا إلى جنب كأساس اقتصادي للمدينة، كما يتخذ اللازم نحو مدهما في نفس الوقت بالمرافق وغيرها من الخدمات المطلوبة والبنية الأساسية (المياه والطاقة والطرق ... الخ).

(ب) المنطقة الشمالية للمدينة أكثر جاذبية من الناحية البيئية لقربها من المنطقة السياحية، وبعدها عن المنطقة الصناعية. أما المنطقة الجنوبية فإنها أقل جاذبية لقربها من الصناعة وبعدها عن المنطقة السياحية وتعرضها للرياح الغير مستحبة.

(ج) من استراتيجيات التخطيط العمراني تقصير الرحلة إلى محل السكن ومقر العمل، ولذلك فإنه من المتوقع أن يسكن العاملون في الصناعة الأحياء القريبة من المنطقة الصناعية، الأمر الذي يترتب عليه أن يكون الطابع الغالب لهذه الأحياء هو الإسكان الاقتصادي والشعبي.

(د) تخصيص أول حي يقع جنوب المركز الرئيسي من ناحية الشرق لإسكان أعضاء النقابات.

(هـ) تم التوقع أن تنمو المدينة على حسب الدراسات السكانية على أربع مراحل شبه متساوية ، يتراوح سكان كل مرحلة بين ٧٠ ألف ، ٨٠ ألف نسمة تقريبا، أي بمن يستوعبهم حيان سكانيان أن تنمو المدينة طبيعيا في شكل أحياء متكاملة.

وعلى وجه العموم فهناك احتمالان للنمو هما :

(١) النمو المركز .

(٢) النمو المنتشر أو الغير مركز .

ويتميز النمط الأول للنمو بتركيز عمران المدينة في موضع محدد أو مساحة معينة ، بحيث تقل أطوال المرافق وتكاليف البنية الأساسية ، وتتضح صورة العمران بشمولها في أقل وقت ممكن . أما النمط الثاني للنمو فإنه يتميز بتوزيع العمران بحسب الحاجة والاستعمالات، على مساحة كبيرة بامتداد المدينة . ويؤدي هذا الانتشار إلى - بالرغم من تحقيق التوزيع المثالي للاستخدامات الوظيفية والأنشطة العمرانية - إلى زيادة تكاليف الانشاء والبنية الأساسية وضعف التأثير العمراني للمدينة. ولعل البديل الثاني ،

أي النمو للمركز للمدينة من طرفيها نحو الوسط ، هو أنسب البدائل في ضوء المحددات السابق ذكرها لبداية عمران المدينة ، نظراً لأن هذا البديل يتصف بالمميزات التالية :

- الاستفادة من ، ودعم ، وتطوير ، وتنمية قاعدتي الأساس الاقتصادي للمدينة وهما السياحة والصناعة ، وذلك بتركيز المناطق أو الأحياء الأولى للمدينة بجوار هاتين المنطقتين.
- الاستفادة من سرعة تعميم منطقة اسكان النقابات في شرق المدينة.
- حل مشكلة توطين الاسكان الاقتصادي والشعبي اللازم للمنطقة الصناعية دون المساس بالمنطقة المتميزة اقتصادياً وطبيعياً للمدينة في الشمال الشرقي ، والتي تصلح لتوطين الاسكان الفاخر وفوق المتوسط. ويمكن الاستفادة من عائدها في دعم مناطق الاسكان الاقتصادي ... الخ.
- البدء في تعميم المحور المركزي للمدينة بفاعلية.
- ولعل النقد الذي يمكن أن يوجه إلى هذا البديل هو ارتفاع مصاريف التعمير والمرافق ، نظراً لأن النمو يبدأ من طرفي المدينة نحو وسطها في نفس الوقت إلا أن هذا أمر لا مفر منه ، نظراً لوجود السياحة والصناعة في طرفي المدينة ، الأمر الذي يستدعي توصيل المرافق لها في نفس الوقت عند بداية عمران المدينة.

المخطط العام لمدينة ٦ أكتوبر: (١)

يمتد الشريط العمراني الشريطي لمدينة ٦ أكتوبر بين المنطقة السياحية في الشمال الشرقي والمنطقة الصناعية في الجنوب الغربي ويتوسط هذا التشكيل المحور الشريطي الذي يضم الخدمات المركزية ومنطقة وسط المدينة وتبلغ مساحته حوالي ٣٨٠ فداناً. شكل (٤-١٢) وتنتظم المدينة إلى ثلاث قطاعات، ويحتوي كل قطاع على أربعة أحياء في مرحلة النمو الاستراتيجي الأول للمدينة (٣٥٠,٠٠٠ نسمة) وستة أحياء عند اكتمال نمو المدينة (٥٠٠,٠٠٠ نسمة).

ويتكون الحي السكني من ٦ إلى ٨ مجاورات سكنية. ويبلغ مسطح الحي الواحد بما في ذلك نصيبه من الخدمات والمناطق المفتوحة من ٢١٥ إلى ٤٠٠ فدان. ويتوسط كل حيين المحور الشريطي الجامع لخدماتها التجارية والثقافية... الخ. ويتراوح عدد سكان الحي الواحد بين ٢٥ ألف و ٣٥ ألف نسمة. وتتراوح مساحة المجاورة السكنية التي يمكن القول بأنها الوحدة الأساسية في توزيع الخدمات بالمدينة، ما بين ٤٠ و ٥٠ فداناً وتستوعب من ٤٠٠٠ إلى ٦٠٠٠ نسمة تقريباً.

وتبلغ المساحة المخصصة للمنطقة السياحية وامتداداتها مستقبلاً حوالي ٢٦٠٠ فدان، والمدينة الرياضية ١٤٠٠ فدان. ومسطح المرحلة الأولى من المنطقة السياحية حوالي ٧٠٠ فدان. وتبلغ مساحة المنطقة الصناعية ١٣٧٠ فداناً، تشغل المرحلة الأولى منها حوالي ٢٠٧ أفدنة. وتحتل الأراضي المخصصة للثقافات (ومساحاتها حوالي مليون متر مربع) الحي الأول بالمدينة الذي يقع في أقصى الشرق بجنوب الشريط المركزي للخدمات.

خامساً : دراسات تقسيم الأراضي والإسكان :- (١)

- وتتميز قطع الأراضي الناتجة من هذه الشبكة بالموصفات التالية :-
- نسب هذه الأراضي عميقة وتتراوح النسبة بين واجهة وصق قطعة الأرض من ١ إلى ١,٥ ومن ١ إلى ٢,٥ .
- مقاسات هذه الأراضي هي مضاعفات مودبول يساوي ٣ أمتار وكذلك عروض الشوارع.

(١) وزارة التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة - الهيئة العامة للتخطيط - تخطيط مدينة السادس من أكتوبر - التقرير الثاني فبراير ١٩٨٠

والشبكات التخطيطية بمستوياتها المختلفة مرتبطة في مقاساتها ، وتنتمي جميعا إلى شبكة أساسية واحدة.

فالمستوى الأول يعطي محلات هندسية لشبكات المرافق على محاور كل كسافة ٣٦ متراً والمستوى الثاني يعطي محاوراً لشبكات المرافق كل ٥٤ متراً والمستوى الثالث يعطي محاوراً لشبكات المرافق ٧٢ متراً (أي مضاعفات ١٨ متراً) وجميعها تشترك في شبكة أساسية قوامها ١٠٨ أمتار (أي ٦ × ١٨) .

الجزء الثاني :

ويتضمن اقتراح نماذج الإسكان لمدينة ٦ أكتوبر . وقد تم في بداية هذا الجزء توضيح الفرق بين :-

- نماذج الإسكان المناسبة لقطع الأراضي المنفصلة التي قد باع كل قطعة منها على حدة.
- نماذج الإسكان الممكن اقتراحها لمشروعات الإسكان الجماعي التي تقام على رقع كبيرة من الأرض محصورة بين شبكات المرافق الناتجة عن مستويات الموديول السابق تحديدها في الجزء الأول من الدراسة.
- وقد تم التركيز على النموذج الثاني من نماذج الإسكان في التقرير الحالي، وقد أسندت دراسة هذه النماذج على المعايير التالية :-
- معايير ديموجرافية واجتماعية.
- معايير خاصة بطرق التشييد الممكن استخدامها في مثل هذه المساكن.
- معايير سياسية واقتصادية.

إن المعايير الديموجرافية والاجتماعية تساعد على تحديد أحجام الأسر على المدى القريب والبعيد لمدينة ٦ أكتوبر ، مما يسمح بإعطاء مؤشرات على أحجام الوحدات السكنية التي سيزداد الإقبال عليها. إلا أن المعلومات عن أحجام الأسر لا تكفي وحدها كمحدد نهائي لنسب الوحدات السكنية الصغيرة إلى المتوسطة إلى الكبيرة ، حيث أن هذه النسب تتأثر تأثراً كبيراً بمقدرة هذه الأسر على الدفع ، وسياسة ممولي مشروعات الإسكان.

وبالنسبة للمعايير السياسية والاقتصادية تم توضيح أهمية معرفة مصادر تمويل مشروعات الإسكان الجماعي (مصانع ، جمعيات تعاونية، حكومة الخ) والسياسة

(١) وزارة التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة - الهيئة العامة للتخطيط - تخطيط مدينة السادس من أكتوبر - التقرير الثاني فبراير ١٩٨٠

المتوقع أن يتبناها الممول (تملك الوحدة السكنية على أقساط ، تأجير الوحدة السكنية ، ... الخ) .

أما بخصوص المعايير الخاصة بطرق التشييد فقد تم استخدام طرق التشييد المتطورة جنبا إلى جنب مع طرق التشييد التقليدية في إقامة مشروعات الإسكان الجماعي، وبناء على المعايير السابقة ، يتضح أن الأسلوب لتصميم نماذج الإسكان يجب أن يوفر الأسس التالية ويمنحها المرونة الكافية :-

- إمكان الحصول على وحدات سكنية بمساحات متباينة.
 - سهولة الحصول على نسب مختلفة من الوحدات السكنية الصغيرة والمتوسطة والكبيرة.
 - عمل نفس الوحدة السكنية لمستويات مختلفة من الدخول.
 - استكمال الوحدة السكنية على مراحل وفقاً للإمكانيات الاقتصادية للسكان.
 - اتباع سياسات متعددة لتمليك أو تأجير الوحدات السكنية.
 - استخدام طرق للتشييد المتطورة في إنشاء هذه المساكن.
- لذلك ، تم اقتراح طريقة خاصة للتصميم تمنح باحترام الإنمطية لأساليب التشييد المتطورة، لتوفير جميع مستويات المرونة السابق ذكرها. وقد استخدمت هذه الطريقة في ٦ نماذج للإسكان ، عبارة عن مساكن متصلة من دورين أو ثلاثة ، وعمارات سكنية من أربعة أدوار. كما تم إظهار خصائص كل نموذج من حيث توفيره لمستويات المرونة السابقة ومن حيث مدى مناسبتها لقطع الأراضي المحصورة بين شبكات المرافق الناتجة عن الموديول

سادساً : دراسات النقل والمواصلات وشبكة الطرق :- (١)

يعتبر تخطيط النقل وشبكاته للمدن الجديدة مهمة غير عادية بل وعلى درجة عالية من التعقيد. ويجب أن تسير مراحل التخطيط المختلفة مع مراعاة جميع المؤثرات الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية المتعلقة بالمدينة وكيفية تطورها.

ولقد أصبح تخطيط النقل في عصرنا الحديث سمة أساسية من سمات العصر. ذلك لأن هذا بشرطيه أي كلمة التخطيط وكلمة النقل أصبحتا من العرف بحيث إذا اجتمعتا أعطيتا أفضل النتائج في حل المشاكل التي يمكن أن تطرحها كلمة النقل في مفهومها الحقيقي.

لأن النقل ما هو إلا حركة تغيير في المكان ، سواء كانت الحركة شاملة لإنقال الفرد أو نقل البضائع أو نقل المعلومات، ... الخ . ولكي تتم هذه الحركة فلا بد لها من الوسيلة التي تنقلها من مصدرها الأساسي إلى هدفها المنشود ، ثم المسار الذي تسلكه لتحقيق هذه الغاية . ومع زيادة أنواع النقل والوسائل وتعدد المسارات ، أصبح من اللازم وجود ما ينظم العلاقة بين

هذه العوامل الثلاثة . ومن هنا جاءت عملية التخطيط لتغطي احتياجات النقل في الحاضر والمستقبل، ووضع المخططات وتوفير الوسائل لتغطية احتياجات هذا المستقبل.

ويعتمد تخطيط النقل لهذه المدينة أساساً على ما يأتي :-

(١) الخصائص المميزة لموقع المدينة والدراسات التي تمت في ذلك على المستوى الإقليمي.

(٢) فكرة للتصميم العمراني التي بنيت على مبدئين أساسيين هما :

☐ توفير البنيان المتسلسل الواضح لجميع عناصر المدينة.

☐ إدماج النمط الجيومتري المتماسك مع السمات الديناميكية لطبوغرافية الموقع في تصميم شبكة الطرق العمرانية.

سابعاً : دراسة المقومات الاقتصادية للمدينة:- (١)

تضمن تحديدا واضحا للإطار العام للتخطيط الاقتصادي للمدينة والذي يتيسر في ظل استخدام الموارد الاقتصادية المتاحة بأقل تكلفة قومية ممكنة وذلك لخلق قوام اقتصادي واجتماعي للمدينة يتضمن من العوامل الذاتية ما يحقق له أقصى قدرا من معدلات النمو التلقائي .

ومن واقع هذه الأهداف كان من المتعين أن يؤدي استخدام الموارد المذكورة وتوزيعها على الاستعمالات المختلفة إلى إضافة صافية للطاقة الإنتاجية تمكن في نفس الوقت من استيعاب الأعداد المستهدفة للإسكان.

وبالإضافة إلى ما تقدم من مفاهيم محدودة لاتجاهات النمو ومراحله ووجوب أن يكون هناك تكاملا في المقومات الاقتصادية والاجتماعية للمدينة في كل مرحلة على حده . كما بينت المعايير والمحددات التي تمكن من الوصول إلى الحجم الأمثل للمدينة ككل وعلى مستوى كل مرحلة.

(١) وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة - الهيئة العامة للتخطيط - تخطيط مدينة السادس من أكتوبر - تقرير الثاني فبراير ١٩٨٠

وعلى ضوء ما تقدم كان من الطبيعي أن تنتج دراسات التخطيط الاقتصادي إلى إلقاء الضوء على مدى إمكانيات خلق القوام المذكور . والخطوة الأولى في هذا المجال يتعين أن توضح المناخ الاقتصادي للبلاد والتوقعات المستقبلية بشأنه خلال السنوات الخمس القادمة فمثل هذه التوقعات المستقبلية بشأنه خلال السنوات الخمس القادمة . فمثل هذه الاتجاهات لها أثرها بلا شك في تكييف كافة الاتجاهات التخطيطية سواء في مجموعها أو في جزئياتها . إذ من المتحذر القول بإمكان نجاح المدينة في اجتذاب الاستثمارات اللازمة للتوطن في المدينة والكفيلة بدفع معدلات نموها دون توافر حالة رواج اقتصادي والذي يعتبر الأرضية الأساسية للقيام بأي مشروع استثماري . ومن ناحية أخرى فإن اتجاهات السياسات الاقتصادية والاجتماعية لا شك لها أثرها الواضح في تكييف اتجاه الاستثمارات وعلى الأخص فيما يتعلق بعوامل الإنتاج المختلفة ذات التأثير على التشييد وطاقاته ومستلزماته الإنتاجية وفيما يتعلق بهذا الشأن فإن المؤشرات الاقتصادية المختلفة تشير إلى رواج منتظر وطلب متصاعد على السلع والخدمات بما يمكن بالتالي من توافر قدر من الاستثمارات تستوعبها مدينة ٦ أكتوبر .

أما فيما يتعلق بمواد التشييد والبناء فتدل الدراسات الخاصة بهذا على توافر الغالبية العظمى منها . وبالإضافة إلى تلك المؤشرات الاقتصادية العامة والتي تؤكد توافر مناخ اقتصادي عام صالح لبدء المشاريع الاستثمارية عموماً ، فإن مدينة ٦ أكتوبر بوصفها إحدى المدن والمجتمعات الجديدة يحقق المستثمرين بها ميزات واضحة لا تتوافر لديهم في ظل أي ظروف أخرى . فقانون المدن والمجتمعات الجديدة يتضمن إعفاءات ضريبية وجمركية للمستثمرين بما ينعكس أثره على معدلات استثماراتهم ويعتبر في حد ذاته حافزاً قوياً للاستثمار بالمدينة . ومن ناحية أخرى فإن مدينة ٦ أكتوبر لها مميزات متعددة بوفرها وقواعدها على شبكة من المواصلات تصلها بالقاهرة والجيزة والإسكندرية ومناطق وجه قبلي وهو أمر له أهميته وأثره على مدى نجاح الأنشطة الاقتصادية التي يمكن أن تتوطن بها .

(١) وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة - الهيئة العامة للتخطيط - تخطيط مدينة السادس من أكتوبر - التقرير الثاني فبراير ١٩٨٠

وإذا كانت الاتجاهات العامة علي النحو سالف الإشارة إليه تعطي المدينة الإمكانيات والقدرات الخاصة لجذب الاستثمارات فأن تحقيق كفاءات استغلال الموارد المستخدمة في تأسيس المدينة وتهيئتها وعلي الأخص المرافق يقتضي فرض نوع من التخطيط لاستخدام تلك الموارد والممثلة أصلا في الأرض . وبالتالي فمن الأهمية الوصول إلي المعايير والمحددات السلمية في هذا الشأن والتي تتوافق مع أوضاع المدينة وطبيعتها . والمعايير والمحددات العامة تتمثل في أهداف الخطط الاقتصادية العامة بما يعني ضرورة أن لا تتعارض أي من الأنشطة التي يسمح بتوطنها في المدينة مع ما تستهدفه الخطط الاقتصادية والاجتماعية .

ومن ناحية أخرى هناك محددات مكانية تتصل بالمدينة في حد ذاتها . فواضح مثلا أن كميات المياه المتاحة محدد بما يعتبر محددًا له أهمية كذلك الأمر بالنسبة للمرافق المختلفة فأنها تعتبر محددًا لحجم المشاريع ونوعيتها .

واختبار نوعيات الأنشطة الاقتصادية ليس كافيًا في حد ذاته لتحقيق معدلات عالية من النمو التلقائي للمدينة وإنما لا يقل عن ذلك أهمية الوصول إلي كفاءة استغلال أراضي المدينة ككل والذي لا يتأتى إلا بتوزيع الأنشطة المختلفة علي الأنشطة الاقتصادية بما يتوافق وأهميتها النسبية التي تتوقف من ناحية أخرى علي ما تحققه من عوائد . وللواضع الأمثل في هذا المجال يتحقق عندما نصل بالتوزيع ومعدلات الاستخدام إلي الحد الذي يؤدي إلي تحقيق أكثر العوائد الصافية المادية وغير المادية .

الفصل الثاني

الإطار العام التنفيذي لمدينة السادس من أكتوبر

(الوضع الراهن)

مدينة السادس من أكتوبر هي المدينة التي أقرن اسمها بانتصار أكتوبر ، وهي علي الرغم من أنها ليست المدينة الأولى بين المدن العمرانية الجديدة كنشأة إلا أنها اكتسبت شهرتها وصيتها الذائع من عدة مزايا جعلتها المدينة الأولى شكلاً وموضوعاً بحكم قربها من الجزيرة والقاهرة وبعض المدن الأخرى ، ولموقعها الجغرافي وارتفاعها عن سطح البحر بحوالي ١٥٠ متراً مما منحها مناخاً لطيفاً صيفاً وشتاءً عن مناخ القاهرة وبحكم تصميمها المعماري المميز كمدينة سكنية، صناعية، تحمل الصبغة السياحية التي أضافتها إليها بعض المعالم كمدينة الإنتاج الإعلامي، ومدينة دريم لاند، والحدائق ، والقرى السياحية العالمية، والجامعات الكبرى وغيرها فضلاً عن صرح الصناعة الشامخة بالمنطقة الصناعية والمشروعات الاستثمارية العملاقة التي بلغت ١٢,٥ مليار جنيه، ووجود أكبر سوق جملة بها، إلى جانب طريق ٢٦ يوليو (المدخل الثاني) للمدينة والذي اختصر المسافة إلى ١٢ دقيقة بدلاً من طريق الفيوم الواحات، كما أن موقعها في الشمال الشرقي جعلها متميزة وجديرة بأن تحمل اسم لؤلؤة المدن الجديدة.

توسعات المدينة:-

تبلغ المساحة الكلية لمدينة ٦ أكتوبر ٤٠٨ كم ٢ تمثل الكتلة العمرانية الحالية منها ٢٦٨ كم ٢ تقريباً علي هيئة شريط يمتد من الشرق إلى الغرب، فالمنطقة السياحية شرقاً والمنطقة السكنية تتوسطها بينما تقع المنطقة الصناعية غرباً. وقد تم تخطيط المواقع السياحية والسكنية والصناعية بالمدينة علي مدي مستقبلي يتفق والبعده الزمني لها لتستوعب احتياجات المستثمرين اليومية لإقامة مشروعاتهم الكبرى ليتوازي مع ذلك مع الإقبال علي المدينة بدافع الإقامة بها ولجذب الاستثمارات الكبرى من جراء موقعها المتميز ومناخها المعتدل.

وتم التوسع لمواجهة هذه الاحتياجات كالآتي:-

١. توسعات المنطقة السياحية:

لقد تم تخطيط شمال المنطقة السياحية بالمدينة لتضم ثلاثة مناطق تحتوي كل منطقة منها على عدد يتراوح ما بين ٦ و٧ قطع أرض لإقامة القرى السياحية وقد تم تخصيص ٩ قطع منها بالفعل لتخللها مناطق خدمات متنوعة تعليمية وتجارية وصحية وترفيهية ، بينما تم تخطيط شرق المنطقة السياحية لتشتمل على مشروع أرض الجولف (دريم لاند) فضلاً عن ٨ أحياء وبملا كل حي ١١ قطعة أرض فضاء كبيرة وأيضاً سياحية بها ١٧ قطعة بغرض استغلالها للمشروعات الترفيهية والأندية وجار حالياً للتخصيص بها وقد تم وضع التخطيط العام لامتداد التوسعات الشمالية. شكل (٤-٤)

٢. توسعات المنطقة السكنية:

تم تخطيط شمال المدينة ليحتوي على منطقتين، عمرائيتين توفر كل منطقة عدد ٢٢ قطعة أرض لإقامة المناطق السكنية، وتقع المنطقة العمرانية الأولى شمال الأحياء السكنية، وتقع المنطقة العمرانية الأولى شمال الأحياء السكنية السابع والثامن والتاسع وقد خصص للإسكان ما فوق المتوسط في حين تقع المنطقة العمرانية الثانية شمال الأحياء العاشر والحادي عشر والثاني عشر لإقامة إسكان متوسط واقتصادي وتحضن مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب بتخللها مسطحات خضراء وتم التخصيص بها ووضع المخطط العام لامتداد التوسعات الشمالية.

بينما تم تحويل المنطقة التي تقع جنوب الأحياء ٣، ٢، ١، ٦، ٥، ٤ إلى المنطقة العمرانية جنوب المنطقة السكنية. شكل (٤-٥)

وتشتمل على الأنشطة التالية:-

◆ منطقة إسكان متميز وإسكان فوق المتوسط.

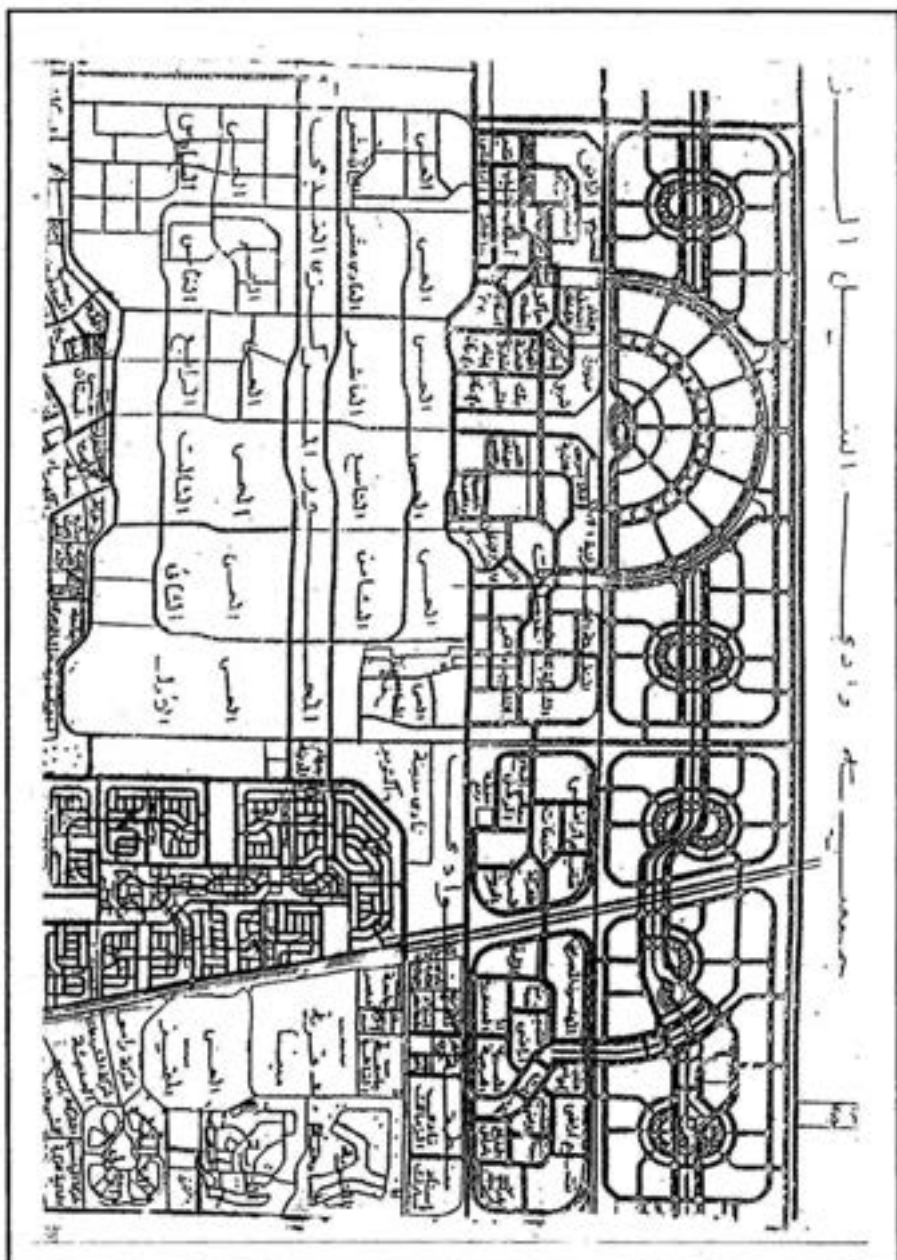
◆ منطقة خدمات تعليمية.

◆ منطقة خدمات صحية.

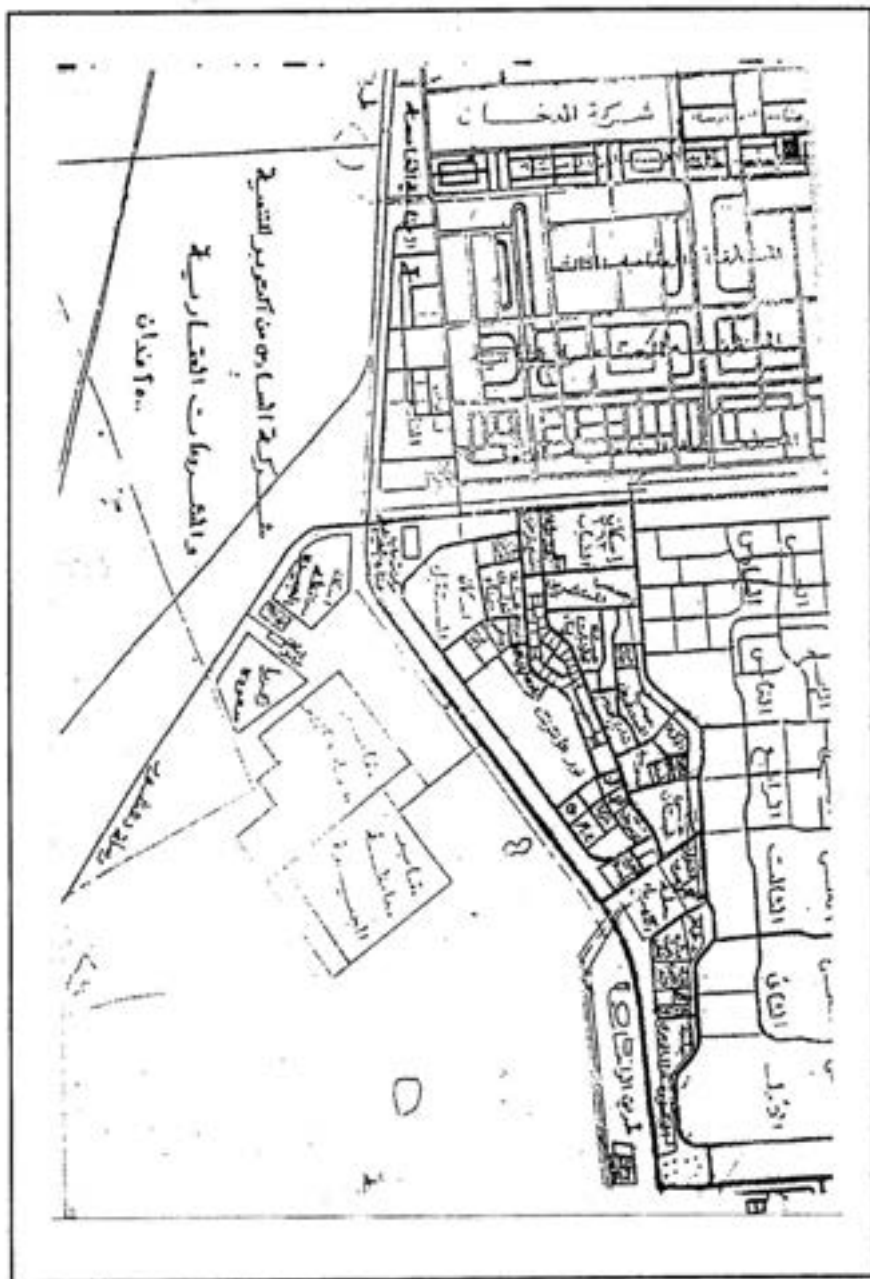
◆ منطقة خدمات ترفيهية وأنشطة متنوعة

وتم التخصيص بها للمشروعات التالية:-

- الجامعة الأهلية - نادي العاملين بالشباب، والرياضة ومشروعات أخرى.
- مشروع إسكان الشباب ٦٢م ٢ والمستقبل وبديل العشواتيات.



شكل (٤-٤) الامتداد الشمالي لمدينة السامان من أكتوبر (التوسعات الشمالية)



شكل (٤-٥) الامتداد الجنوبي لمدينة السادس من أكتوبر (التوسعات الجنوبية)

توسعات خدمية :-

توسعات المنطقة الصناعية:

لقد تم تجاوز المستقبل بالمنطقة الصناعية حيث تم تشغيل المناطق الصناعية التي تم التخطيط لها بالمدينة حتى ما بعد عام ٢٠٠٠ حين تقرر تخطيط منطقة صناعية إضافية جديدة امتدادا وتوسعة للمنطقة الصناعية الثالثة وذلك لإقامة المشروعات الصناعية الثالثة وذلك لإقامة المشروعات الصناعية الصغيرة والورش علي مساحات متباينة تتراوح ما بين ٢٥٠٠ إلى ٢٠٠٠م٢، وذلك لتحفيز وتشجيع صغار المستثمرين ولكثرة الطلبات وتزايد الإقبال علي هذه المساحات فضلاً عن المنطقة الصناعية السادسة والتوسعات الشمالية التي تبلغ مساحتها ٨٤٥ فداناً وتم تخصيص ما يقرب من ثلث مساحتها للشركة الشرقية للدخان، كما تم الانتهاء من تخطيط التوسعات الشمالية وذلك شمال المنطقة الصناعية الرابعة.

جدول (٤-٨)

الأنشطة والمساحات بمدينة ٦ أكتوبر

المساحة المستغلة بالفدان بعد التوسعات	المساحات المستغلة بالفدان في ضوء القرار الجمهوري رقم (٥٠٤ لسنة ٧٩)	النشاط
٢٨٢٨١	٢٠٤٠	سكني
٥٨٣١	١٧٨٥	صناعي
٦٨٢٧	١٩٢٩	خدمات
٩١٩١	١٨٩٣	سياحي
٨٥٠	٢٢٥	المقابر
١٩٢٠٠	٣٨٠٠	الحزام الأخضر
٧٠١٨٠	١١٦٧٢	إجمالي المساحات الخضراء
١٢٢٨٩	٢٣٧٨	الطرق والمناطق الخضراء
٨٢٤٦٩	١٤٠٥٠	الإجمالي
%٩١	%١٦	نسبة الاستغلال

مكونات المدينة:-

أولاً:- المنطقة السياحية:

كان من الطبيعي الاستفادة من قرب مدينة السادس من أكتوبر من منطقة آثار مصر الكبرى في الأهرامات وأبي الهول وما يحيط بهذه المنطقة من مواقع أثرية، فضلاً عن اعتدال المناخ بها وابتعادها عن حزام التلوث البيئي، فلهذا قد روعي في الحسبان البعد السياحي في تخطيط المدينة إلى جانب البعد السكني، والصناعي وتلك كانت نظرة مستقبلية إلى المدينة لتكون مدينة عصرية،

وتنقسم المنطقة السياحية إلى:

- القرى السياحية. اسكان فاخر
- المشروعات السياحية.

الاسكان الفاخر :-

تم إنشاء ٧ قرى سياحية للانشاء الفاخر بالمدينة خصصت ٦ قرى منها للإسكان السياحي المتميز بقلّة كثافة السكانية وزيادة نصيب الفرد من المساحات الخضراء.

وقد قام جهاز المدينة ببناء القرى السياحية الخامسة المعروفة (بالحي المتميز) وتحتوى على ٣١٢٣ وحدة سكنية فوق المتوسط إلى جانب ١٩٩ فيلا. هذا بالإضافة إلى تخصيص مساحات تتراوح ما بين ٨٠ فداناً إلى ٢٤٥ فداناً لإنشاء قرى سياحية متطورة تشمل على فيلات متميزة وملاعب رياضية مختلفة ونادي صحي واجتماعي وحمامات مسباحة مغطاة ومطاعم وكافيتريات وأسواق تجارية متعددة الأنشطة ودور سينما ومسارح.

المشروعات السياحية:-

المنطقة السياحية لها القدرة على جذب رجال الأعمال والمستثمرين لما به من موقع خلّاب وفريد قادر على استيعاب المشروعات السياحية الكبرى العملاقة .

وقد تم تخصيص عدة مناطق سياحية وترفيهية منها مشروع دريم لاند على مساحة ٢٠٠٠ فدان لتوفير منطقة ترفيهية ومدينة ملاهي عالمية رياضية تتميز بملاعب جولف بالإضافة إلى الخدمات الرئيسية المتميزة، وكذلك مدينة الإنتاج الإعلامي حيث تضم مجموعة من الملاهي والحدائق .

المنطقة الترفيهية:

تقع منطقة الأندية شمال المنطقة السياحية بالمدينة وتقدر مساحتها بـ ٦٢٠ فداناً وكان لجاذبية موقع المدينة التميز أثره في العديد من كبريات الأندية لاستغلال هذه المنطقة لاستغلال مسليماً خاصة نادي ٦ أكتوبر الاجتماعي الذي يخدم سكان المدينة رياضياً واجتماعياً وثقافياً وترفيهياً . هذا بالإضافة إلي تخصيص مساحة تقدر بـ ٧٠ فداناً بشيد عليها إستاد مبارك الرياضي. وعلي جانب آخر هناك مركز شباب الحي السادس الذي يخدم شباب المدينة ويوظف طاقاتهم .

وقد تم تخصيص مساحة ١٠٠ فدان لنادي الزمالك الرياضي تم وضع حجر الأساس له في سبتمبر ١٩٩٨م، و ١٠ أفدنه لنادي العاملين بجامعة القاهرة كما تم تخصيص ٣٥ فداناً لنادي نقابة المهندسين . وفي هذا سجلات الأراضي المخصصة للعديد من الأندية مثل نادي مصر للتأمين وغيرها.

ثانياً :- المنطقة السكنية وتوسعاتها:-

تقع المنطقة السكنية بين مركزي القطاع السياحي والقطاع الصناعي بالمدينة حيث تبلغ مساحتها الحالية ١٧,٢ مليون متر مربع تنقسم إلي ١٢ حي سكني، وكل حي يتكون من عدة مجاورات تصل إلي ١٢ مجاورة، وتمتد الكتلة العمرانية بالمدينة علي هيئة شريط عمراني يتوسطه محور المدينة المركزي بطول ٦ كيلو مترات وبعرض ٣٥٠ متر متجهاً من الشرق إلي الغرب ويتنوع مستوي الإسكان من إسكان فوق المتوسط إلي إسكان منخفض التكلفة، وذلك كلما اتجهنا إلي جهة الغرب في اتجاه المنطقة الصناعية حيث تم تخصيص هذه الأحياء لتكون إسكان للعاملين بمصانع وشركات المدينة .

وقد خصصت بعض الأحياء للإسكان التعاوني بدءاً من الحي الأول إلي الحي الرابع وبيعت بعض قطع أراضي الأحياء للأفراد وقد ساهم بنك الإسكان والتعمير وشركات الإسكان بالتعاون جهاز المدينة في تعمير المدينة بتنفيذ وتسويق وحدات إسكان منخفض التكلفة .

وقد قام جهاز المدينة بتسليم عدد ١٢١٠ وحدات سكنية (متوسطة الإسكان) بالحي الثامن بعد أن قام بتنفيذها الجهاز . كما قام بتسليم عدد ١٩٨٠ وحدة سكنية بالحي الحادي عشر . وتقوم هيئة التعاون بتسليم عدد ٢٩٤٠ وحدة سكنية بالحي العاشر والحادي عشر بعد أن تم الانتهاء من أعمال المرافق العامة بهما .

والجدول التالية توضح البيان الفعلي لموقف تنفيذ الوحدات السكنية بمعرفة الجهاز والجمعيات والأفراد والغير وفقاً لتواريخها التقريرية.
جدول (٩-٤)

بيان بموقف تنفيذ الوحدات السكنية بمعرفة الجمعيات والأفراد في ١/١/٢٠٠١ م

الجهة الممولة	إجمالي عدد الوحدات	ما تم تنفيذه	جاري العمل به	ما تم تخصيصه
هيئة تعاونيات البناء	٩٠٢٠	٨٧٨٧	٢٣٣	٨٩٧٢
بنك الإسكان والتعمير	٧٠٥٢	٦٤٥٢	٦٠٠	٧٠٤٤
صندوق تمويل المسكن	١٨٤٠	١٥٦٤	٢٧٦	١٨٤٠
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	١٢٢٦	١٢٢٦	-	١٢٢٦
شركة الشمس	١٣٢٥	١٢٤٠	-	١٣٢٥
إجمالي	٢٠٤٦٣	١٩٣٤٥	١١٠٩	٢٠٤٠٧

جدول (١٠-٤)

بيان بموقف تنفيذ الوحدات السكنية بمعرفة الشركات في ١/١/٢٠٠١ م

البيان	تم تنفيذه	جاري تنفيذه	إجمالي
فيلات	٨٢٨	١٣٢	٩٦٠
فوق متوسط	٩٤٣٥	٤٠٥٠	١٣٤٨٥
متوسط	٣٩٨٥٥	٢٧٦٤٠	٦٧٤٩٥
إجمالي عام	٥٠١١٨	٣١٨٢٢	٨١٩٤٠

جدول (١١-٤)
بيان بمعرفة تنفيذ الوحدات السكنية بمعرفة الجهاز في ٢٠٠١/١/١ م

البيانات	اجمالي عدد الوحدات	ما تم تنفيذه	الجارى تنفيذه	ما تم تخصيصه	المسلم	الاستثمارات بالآلاف جنيه
فيلات	٢٨٥	٢٨٥	-	٢٨٥	٢٨٥	٢٢٦٦٥
إسكان فوق المتوسط	٢١٠٨	٢١٠٨	-	٢١٠٨	٢١٠٨	٨٤٢٠٩
إسكان متوسط	٤٤٤٨	٤٣٥٢	٩٥	٤٤٤٨	٢٩٩٨	١٠١٢٩٥
اسكان اقتصادي	٧٩٦٠	٧٧٧٠	١٩٠	٧٩٦٠	٧٢٩٠	١٠٢٠٤٧
إسكان منخفض التكاليف	١١٤٦٥	١١٠٨٥	٣٢٠	١١٤٦٥	١٠٤٢٥	١١٧٧١٨
إجمالي عام	٢٧٢٦٦	٢٦٧٠٦	٦١٥	٢٧٢٦٦	٢٥٢٦٦	٤٢٨٩٢٤

تم إنشاء مراحل إسكان شباب مبارك و إسكان المستقبل شمال و جنوب الاحياء.
والجدول التالي يوضح توزيع وحدات المشروع للمستفيدين (جدول (٤-١٢)

وحدات مشروع اسكان الشباب

المرحلة	عدد الوحدات المسجلة	مساحة الوحدة م ^٢	مما تم تقليده بالوحدات	الجاري تقليده بالوحدات	الاستثمارات بالكف جنيه	مراحل تسليم المشروع	ملاحظات
الأولى	٤١٦٠	٢م ^{١٠٠} ٢م ^{١٢٥} ٢م ^{١٣٥}	٣٨٢٤	٣٢٦	١٩٠٩١١	١٧٢٠ وحدة سكنية مسجلة للشبان ٢١٠٤ وحدة سكنية تم تسليمها في ١٩٩٩/٢١/٣١	
الثانية	٢٩٤٩	٢م ^{٧٠}	١٦٢٥	١٣٢٤	٩١٣.٥	١٦٢٥ وحدة سكنية تم استلامها بتاريخ ١٣٢٤ - ١٩٩٩/١٠/٣١ وحدة تم استلامها بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٣١	
الثالثة	٤٨٠ ٤٠٨١	٢م ^{٦٠} ٢م ^{٦٣}	٤٨٠ ٦٨٠	٣٤٠١	٩٧٣٨ ٨٦٤٦٣	٤٨٠ وحدة تم تسليمها في ٢٠٠٠ - ١٩٩٨/١٠/٣١ وحدة تم تسليمها في ٢٠٨١ - ١٩٩٩/١٢/٣١ وحدة تم تسليمها بتاريخ ٢٠٠٠/٦/٣٠	

الخدمات العامة:-

روعي في التخطيط العام لمدينة ٦ أكتوبر توزيع الخدمات العامة بحيث تتوفر الخدمات علي مستوى المجاورة (مدرسة للتعليم الأساسي وحضانة أطفال، ومسجد، وسوق تجاري)، بينما تتوفر الخدمات علي مستوى الحي(الأسواق التجارية، والمدارس الثانوية ومكتب للبريد ونقطة شرطة وإطفاء حريق ومركز طبي ومحطات بنزين ومكاتب إدارية وخدمات تجارية ومخبر آلي وقصر ثقافة و وحدات اجتماعية) .

الخدمات التعليمية:-

لأن مدينة ٦ أكتوبر تتوفر لها الخدمات التعليمية من الحضانة إلى الجامعة، حيث توجد بمدينة ٦ أكتوبر عدد ستة جامعات بخلاف المعاهد العليا منها جامعة ٦ أكتوبر وجامعة مصر الدولية للعلوم والتكنولوجيا و جامعة الآداب و العلوم كما تتوفر بالمدينة المعاهد العليا في الهندسة والإعلام . أما بالنسبة لمراحل التعليم الأخرى، فتتوافر بالمدينة ١٥ مدرسة للتعليم الأساسي ومدرسة ثانوية ومدرسة للتعليم الفني بخلاف مشروع مدارس مبارك كقول للتدريب الفني والمهني بالحي السادس .

الخدمات الصحية:-

الخدمات الصحية جزء أساسي من نسيج كيان المدينة الإنشائي للمدينة حيث تتوفر بالمدينة حالياً مستشفى عام بالحي السادس بالإضافة إلى المراكز الطبية المنتشرة علي مستوى الأحياء فضلاً عن نقاط الإسعاف المتمركزة بكل حي .إلى جانب مركز التأمين الصحي بالحي السابع . أسمه مستشفى "الوفاء الدولي التخصصي" . هذا بخلاف العيادات والمراكز الطبية الخاصة التي تغطي أحياء المدينة وتشتمل علي كافة التخصصات علاوة علي أنه يجري إنشاء عدد ٦ مستشفيات متعددة التخصصات بالحي المتميز وتبلغ مساحة كل منها ٢م١٥٠٠ كما يجري إنشاء أول مستشفى متخصص في الإنقاذ السريع والطوارئ وتختص بحوادث الطرق السريعة وتقديم الخدمات العاجلة للمصابين ويقع المستشفى علي مساحة ٢٢٥٠م ما بين الحي السكني الأول والثاني .

بالإضافة إلى مستشفى دار الفؤاد علي مساحة ١٧ فدان شمال غرب المنطقة السياحية ، هذا فضلاً عن الطلبات العديدة لحجز أرض لإنشاء مستشفيات جديدة جاء تخصيصها بمراكز الأحياء المختلفة .

- الخدمات الثقافية:-

أما علي الصعيد الثقافي للمدينة، فهناك قصران للثقافة تم تشغيلهما في بداية التسعينات لخدمة النشاط الثقافي أحدهما بالحي السابع ويسمى بقصر ثقافة الإبداع الفني ، أما القصر الأخر فيقع بالحي السادس .

- الخدمات الاجتماعية والدينية:-

مدينة ٦ أكتوبر بها مساجد ذات الشكل والتصميم المعماري الإسلامي الحديث، حيث تنتشر المساجد في مجاورات وأحياء المدينة المختلفة وقد بلغ عدد المساجد ١٦ مسجداً بخلاف ٣ مساجد مازالت تحت الإنشاء والتشييد فضلاً عن المساجد الأهلية . كما تنتشر مراكز الخدمات الاجتماعية علي مستوي المدينة حيث يتوافر في كل مجاورة من المجاورات دار حضائنة لرعاية الأطفال ومركز لرعاية الطفولة والأمومة . ومن أبرز هذه الدور في المدينة دار ليلة القدر التي أنشأها الكاتب الصحفي الراحل مصطفى أمين . كما أنشأ معهد ليلة القدر للأيتام . كما قامت جمعية "ابنتي" بإنشاء دار لرعاية الأيتام من الفتيات إلي جانب دار الأمسين بالحي السادس، كذلك تم الانتهاء من سكن "العزاب" لخدمة العمال والمنطقة الصناعية والأجهزة الخدمية والمخصص لها مساحة تقدر بـ ٣١٢٥١ متراً كما تم إنشاء شركة لإسكان العاملين بالمدينة لاستيعاب الطلبات المتزايدة علي التوطن بالمدينة.

- الخدمات الإدارية والأمنية:-

تتخصص الخدمات الإدارية والأمنية بوجود قسم الشرطة ووحدتي إطفاء ودفاع مدني . ووحدة مرور وإدارة لمصلحة الأحوال المدنية، وقسم للجوازات وشرطة تموين وشرطة كهرباء وشرطة مرافق وشرطة التعمير والسجل المدني ومأمورية ضرائب عامة ومأمورية ضرائب المبيعات وإدارة للرقابة العامة علي الصادرات والواردات والهيئة العامة للتصنيع . ومصالحة الرقابة للصناعية ومكتب اتحاد الصناعات المصرية، ومركز تنمية التصميمات للصناعية ومكتب للهيئة العامة للتوحيد والقياس ، ومكتب الشهر العقاري ومكتب السياحة ومكتب السياحة ومكتب التمويل ومركز شرطة النجدة بالمحور المركزي وعدد ٣ نقاط إطفاء بالمنطقة الصناعية . كما تم الانتهاء من مركزي شرطة أحدهما مقره بالحي المتميز والأخر بالمنطقة الصناعية .

- البنوك والأسواق التجارية:-

نظراً للأهمية الاقتصادية لمدينة ٦ أكتوبر سارعت كبرى البنوك لإنشاء فروع لها بالمدينة تبلغ الـ ١٤ بنكاً بالأحياء السكنية والمنطقة الصناعية وقد تم افتتاح فروع لبنك الإسكان والتعمير وبنك الجيزة الوطني وبنك مصر وبنك الإسكندرية ، وبنك التنمية الصناعية، وبنك التجاري الدولي وبنك القاهرة، وفروع للبنك الأهلي، لبنك مصر إيران وبنك المصري الأمريكي، وبنك تنمية الصادرات وبنك الوطني للتنمية وبنك مصر إيران الائتمان الزراعي فضلاً عن طلبات التخصيص لبنوك أخرى جديدة.

أما بالنسبة للأسواق التجارية فقد تم التخطيط لها علي أن يكون في كل مجاورة من المجاورات سوق تجاري متكامل لتوفير السلع للمواطنين إلي جانب المحلات التجارية. هذا بخلاف ما تحويه هذه الأسواق من محال ومطاعم ومخابز آلية علي أعلى مستوى مركز الحي بالإضافة إلي ما تم إنشاؤه من مراكز تجارية راقية علي أحدث النظم العالمية.

- مدينة الإنتاج الإعلامي:-

تقع مدينة الإنتاج الإعلامي عند الكيلو ٢٧ علي طريق الواحات داخل كردون مدينة ٦ أكتوبر وتبلغ مساحتها ٢ مليون متر مربع. مشروع مدينة الإنتاج الإعلامي من مجمع الاستوديوهات الذي يشتمل علي ١٣ أستوديو بملحقاته. مناطق تصوير مفتوحة للتصوير الخارجي. وهي ١٠ مناطق تصوير مزودة بخدمات مستوي ٤ نجوم فضلاً عن مجمع للخدمات إلي جانب معمل أفلام كبير ومركزاً للتدريب ونادياً للعاملين. للتوسعات الخدمية (توسعات الصرف الصحي لخدمة امتدادات المدينة):-

١. التوسعات الجنوبية :

تم دراسة إنشاء مأخذ جديد للمدينة بتصريف ٣م٥٠٠٠٠٠٠ يومياً لتغذية توسعات المدينة الجنوبية.

٢. التوسعات الشمالية:-

ويتم تعديلها من محطة تغذية مدينة الشيخ زايد بطاقة ٣م٢٥٠٠٠٠٠ يومياً. ليصل إجمالي احتياطات المدينة من المياه إلي ١,٠٠ مليون م^٣/يومياً.

- السنترال الإلكتروني:-

تم إنشاء سنترال إلكتروني بالحي الأول سعة ٦٠,٠٠٠ خط، وكذلك سنترال آخر بنفس سعة ٤٠,٠٠٠ خط بتجمع الزهور وذلك لخدمة مدينة الفردوس وسوق الجملة ومدينة الإنتاج الإعلامي.

إدخال الغاز الطبيعي :-

تم التوسع في إدخال الغاز الطبيعي في المدينة في المحاور الرئيسية وربطها بالشبكة الأم في محطة سوميد وتم البدء في إدخال الغاز الطبيعي في بعض الأحياء بدءاً بالحي السادس ويتم التوسع بالمشروع لبعض المناطق السكنية والمناطق السياحية والمناطق الصناعية تبعاً.

سوق الجملة:-

يقع سوق الجملة علي طريق الواحات / الفيوم داخل كردون المدينة، وهو مرتبط بالطريق الدائري وطريق مصر الإسكندرية الصحراوي مما يسهل نقل المنتجات من مصادر الإنتاج بالوجه البحري والدلتا والصعيد إلي السوق بسهولة وتسويقها بمحافظتي الجيزة والقاهرة ومن المنتظر أن يغطي السوق احتياجات نصف سكان القاهرة، ومما لا شك فيه أن الحركة الدائبة لوسائل النقل علي هذا الطريق ستؤدي حتماً إلي ازدهار المدينة وانتعاشها وسيضيف محوراً إلي زيادة فرص العمل بهز وجاري حالياً تنفيذ طريق جنوب السوق لربط السوق بطريق الفيوم الصحراوي لتسهيل حركة الدخول والخروج من سوق الجملة بأنسيابية.

ثالثاً :- المنطقة الصناعية:-

تقع المدينة الصناعية في أقصى الجنوب الغربي للمدينة وتعد صرح المدينة الصناعي الشامخ وهي تتكون من ٦ مناطق تقع علي مساحة ٦٨٦٥ فدان شاملة الخدمات بخلاف التوسعات الشمالية بالمنطقة الصناعية . وتضم المنطقة الصناعية العديد من العملاقة ذات الاستثمارات الكبرى وأهمها صناعة السيارات، وصناعة السلع المعمرة والأجهزة المنزلية، والأدوات الكهربائية والإلكترونية وصناعة الأدوية والكيماويات والمواد الغذائية، والملابس الجاهزة، وصناعة الغزل والنسيج، البلاستيك، والمنتجات الخشبية والورقية.

الفصل الثالث

(فلسفة تخطيط مدينة ٦ أكتوبر و متغيرات الفترات الزمنية التنفيذية)

أولاً : فلسفة تخطيط مدينة ٦ أكتوبر :-

تخطيط مدينة ٦ أكتوبر أعتمد فى تطوير شكله العمرانى على الدراسات الطبيعية و الاجتماعية و الاقتصادية ، على أن تكون على مرحلتين استراتيجيين للنمو على عشرين عام لتستوعب المرحلة الأولى بعد عشر سنوات الى ٣٥٠ ألف نسمة و المرحلة الثانية بعد عشرة سنوات التى تليها الى ٥٠٠ ألف نسمة و تكون هذه هى المرحلة النهائية لنمو المدينة و اكتمال استيعابها مع تحديد نوعية الأسكان المستهدف و التدرج الهرمى للخدمات المحورية على مستوى المدينة و على مستوى الحى و على مستوى المجاورة و مفصل بها الاحتياجات الفعلية من خدمات تعليمية و ثقافية و صحية و دينية و عامة و تجارية و ترفيهية و تناسب مراحل توطين المدينة لأستيفاء خدماتها كمعايير تصميمية للمدينة ، فكانت تعتمد فى التنمية على عمل ثلاث مناطق المنطقة السياحية و الأحياء سكنية و المناطق الصناعية و أن تبدأ بتنفيذ جزء من كل منطقة على مسافات متباعدة ثم الجزء الثانى من كل منطقة ثم الثالث وهكذا حتى يلتحم مخطط المدينة و يكون النمو مركز و يكمل بعضه و ينصب كله من خلال المخطط الشامل الموضوع من قبل الوزارة و تكون التنمية منصبة فى تنفيذ المخطط و زيادة مراحل التنفيذ حتى تنمو جميع جزئيات المشروع ليتكامل لتحقيق التخطيط المستهدف و كل خطوة تحترم التى تليها لتحقيق نمو المدينة من المنطقة السياحية الشمالية الشرقية مروراً بالمنطقة المركزية للمدينة و الأحياء السكنية و الخدمات و حتى المنطقة الصناعية فالناحية الجنوبية الغربية لأكتمال المنظومة التخطيطية .

ثانياً : الفترات الزمنية التنفيذية :-

مرت مدينة ٦ أكتوبر بفترات زمنية منذ نشأة فكرة تصميمها فى أواخر ١٩٧٩ حيث تم تخطيط و عمل دراسات من خلال خبراء الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بوزارة التعمير و المجتمعات العمرانية الجديدة من اوائل سنة ١٩٨٠ على أساس أن يتحقق نمو المدينة على أربع مراحل كل مرحلة خمسة سنوات حتى فى المرحلة الأولى و الثانية يصل التعداد الى ١٥٠ ألف نسمة و فى المرحلة الثالثة و الرابعة يكون تعدادها ٣٥٠ ألف نسمة و لكن ما مرت به المدينة أثناء تنفيذها لم يوصلها لحد الأستيطان المستهدف و يمكن تقسيم الفترات التنفيذية للمدينة الى ثلاثة فترات زمنية ظهر فيها التنفيذ الواضح فى التنمية من حيث السياسات المتبعة من قبل الحكومة فى تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة . انظر شكل (٤-٨) فى (٤-٢٠) - جدول (٤-١٣) الى (٤-١٥)

• الفترة الزمنية الأولى ١٩٧٧-١٩٩٣ م :-

ونجد ان هذه الفترة ارتبطت ببداية تجربة انشاء المدن الجديدة بمصر و مدينة ٦ أكتوبر من الجيل الأول من المدن و نهجت سياسة وزارة الإسكان و التعمير فترة تواجد الوزير المهندس حسب الله الكفراوي فبعد أن تم اعداد المخططات بالوزارة و الذي كان يشمل ثلاث مناطق :

- منطقة احياء سكنية و خدماتها (متوسطة واقتصادية) (الحى السابع - الحى السادس)
- منطقة سياحية و خدماتها (فوق المتوسط) (الحى المتميز)
- منطقة صناعية (الأولى و الثانية) .

وقد أتبع منهج التخطيط الشامل فى اعداد المخططات للمدينة معتمدة على توزيع استعمالات الاراضى و عدد السكان و برامج الإسكان و الخدمات و الاستعمالات فى مراحل النمو للمدينة ، و تقتصر التصرف فى الاراضى والوحدات السكنية على جهاز المدينة وكانت هى الجهة الوحيدة . وبالتالي تحقق السيطرة على المضاربة فى أسعار الاراضى .

وتولى الجهاز عملية التشييد وإسناد المنشآت إلى شركة التنفيذ بعد تقسيم الاراضى وفق الخطة العمرانية المقترحة ، وأصبح التعامل مع المواطنين الراغبين فى تملك وحدات سكنية أو إيجارها ، وكذلك المستثمرين فى مجال السكن بشراء قطع الاراضى أو المستثمرين فى مجال الصناعة مع جهاز المدينة وانتقلت المضاربة على القطع إلى الوحدات السكنية التى زادت أسعارها بشكل واضح وتأثرها بها عملية التنمية السكانية بالإضافة الى ارتفاع تكلفتها وفقدت عنصر المنافسة مع تلك الوحدات السكنية المماثلة فى المدن فلم تحقق المدينة الجذب السكانى المتوقع ، لعمل التى تمت للراغبين فى الاستثمار فى مجال الصناعة وتخصيص مساحات مزودة بالمرافق بالإضافة إلى الإعفاءات الضريبية وفترة السماح وكذلك التشريعات الملزمة بمدى الانشاء والانتاج كان لها أثرها فى سرعة الانجاز الحالية ونجاح تلك المدن صناعيا ، كما ترجع إلى عامل هام أيضا وهو صعوبة الحصول على قطع الاراضى الصالحة لإقامة مثل تلك المنشآت الصناعية بالمدن القائمة والسماح لتلك النوعيات من الصناعة .

وعلى الرغم من تولى وزارة التعمير تشييد المنشآت الخدمية والبنية الأساسية للمدن الجديدة إلا أن المساحات المخصصة للاستعمالات الخدمية (كالخدمات التجارية) والتي كان من المتوقع لها رواج لم تجد الاقبال حسب المتوقع نظرا لارتفاع أسعارها من ناحية ورواج السوق المتأثر بمحدودية عدد السكان الحالى بهذه المدن .

وكانت الحكومة هى التى تتفق على إقامة الوحدات السكنية و توزيعها جاهزة للعاملين بجهاز المدينة ثم التوزيع على القائمين على الصناعات ثم التوزيع على الجهات الحكومية المختلفة و

الجمعيات الإسكانية و مهما كان الجذب للسكان في هذه الفترة من الملموس انخفاض معدلات الاستيطان بالمدينة و كانت مبدئياً تنحصر المعوقات في قلة الخدمات و بعد المدينة عن المدينة الأم .

• الفترة الزمنية من ١٩٩٤ الى ١٩٩٧ :-

مرت هذه الفترة بتغيير سياسة التعمير في البلاد فمُنذ بداية الفترة لتغير وزير الأسكان * بالوزير المهندس محمد أبراهيم سليمان * و كانت للتغيرات في مخططات المدينة من حيث استعمالات الأراضي و نسبتها و مسطحاتها ، اعتبرت الأجهزة التنفيذية عملية تنمية المجتمعات الجديدة امتداد لنفس المنهج المتبع في تنفيذ المنشآت دون اعتبار للنمو الواجب الذي تفرضه الاحتياجات الاقتصادية و الزمنية مع تأكيد الجانب الاجتماعي .

ففي مجال الإسكان و من واقع تقرير مدينة السادس من أكتوبر النهائي والصادر من الجهة المنفذة ، نص على رفع الحجم النهائي لسكان المدينة ليصبح ٦٥٠ ألف نسمة و بزيادة قدرها ٣٠٠ ألف نسمة عما كان مخططاً لها ، و تقدر مساحة المنطقة المضافة ٣٠% من مساحات المنطقة السكنية المقترحة بالمخطط العام للمدينة ، و زيادة النسبة في مسطحات المنطقة الصناعية و التي حدها بـ ٣٨,٤% من المساحة المقترحة بالمخطط العام و حدد اتجاهها بالناحية الشمالية للمدينة و بالتالي زادت مساحة المدينة ككل من ١١,٤ ألف فدان أي بنسبة ٨% و هو الأمر الذي أدى إلى تغيير في أنسب استعمالات الأراضي بين ما جاء بالفكر النظري و ما تم تخصيصه من قبل جهاز تنمية المدينة .

و هذه الزيادة و التعديلات لم يصاحبها إعادة رؤية متكاملة لنسب الاستعمالات بالمدينة ، و ما يترتب عليها من مؤشرات مغايرة في قطاع الخدمات و المرافق و في الخصائص الاجتماعية للسكان لتستوعب هذه الزيادة حيث تم اقتراح المخطط أن تكون مدينة السادس من أكتوبر مدينة مستقلة عن الإقليم الحضري (القاهرة الكبرى) و لكن في ظل هذا الحجم المقترح و زيادته لا يمكن تحقيق هذه الاستقلالية نظراً للتفاعلات الوظيفية المتوقعة بينهم و بخاصة أن المدينة تقع على مسافة ١٧ كم من المنطقة الأهرام ، كأن تتيح المدينة فرصة السكن و منافسة الوحدات السكنية بها مع المناظرة بمدينة القاهرة ، أو إتاحة فرص العمالة و التردد اليومي عليها مما يؤدي إلى زيادة تلك التفاعلات و الالتحام .

و أيضاً توجيه التوسعات في المدينة في أكتفاء الحكومة و اقتصار دور وزارة التعمير من خلال جهاز مدينة ٦ أكتوبر على الأمداد بالبنية الأساسية الرئيسية للمدينة و بدأت مشاركة القطاع الخاص بصفة أساسية في مجال الإسكان و التعمير من خلال تقديم مخططات للمساحات المخصصة لهم و اعتمادهم من الوزارة أدت تلك التوسعات الى تغيير نوعية

السكان المستهدفة للأستيطان بها و ظهور طلب جديد من نوعيات من الاستعمالات لم تكن موجودة من و مرتبطة بفئات السكان الجديد (ملاعب الجولف) .

• الفترة الزمنية الثالثة ١٩٩٧ - ٢٠٠٣ :-

وكانت هذه الفترة امتداد للفترة الثانية و نشأت من تعديل سياسة التعمير الى التوسع أكثر و زيادة التعداد المستهدف على مستوى كل المدن الجديدة و خاصة جنوب الوادي و لكن في مدينة ٦ أكتوبر ظهرت بداية تغيير حدود المدينة و تعديل كردون المدينة و انعكس زيادة نسبة مسطحات المدينة أرتفاع التعداد المستهدف من ٥٠٠ الف التي كانت مخططاتها بعد تنمية المدينة لمراتها الأربعة في خلال عشرين سنة الى ١,٥ مليون نسمة ، بعد تلك الزيادات زاد مسطح الأسكان و الخدمات بالمدينة بنسبة ٣٤,٥ % و زاد مسطح المنطقة الصناعية بنسبة ١٦ % و تتم تغيير شكل الحزام الخضري بسبب تأجيله للأستثمار الزراعي .

وأيضا تم تغيير في استعمالات الأراضي في بعض المناطق (مثال تغيير حديقة المدينة جنوب المدينة الى اسكان و منخفض (اسكان شباب المستقبل) .

تلبية احتياجات الأسكان (مثال تغيير منطقة الخدمات الترفيهية و الفروسية بجوار الجهاز الى اسكان فوق المتوسط في غرب سوميد مكونين من أربعة عشر مجاورة سكنية مستحدثة للفيلات و بها منطقة خدمية خاصة بخلاف المخطط الأصلي .

مثال التوسع في الأمتداد الشرقي و الشمالي و جنوب طريق الواحات و يتمثل ذلك في تخطيط و عمل البنية الأساسية و تخصيص الأراضي بالرغم أن الأراضي بالمخطط الأصلي مثل الحى التاسع لم يخطط و لم يدخل في البنية الأساسية . و بالرغم من وجود دلائل نجاح سياسة الدولة في رفع معدل الأستيطان الا ان انسحاب الدولة للنسبي من مجال تشييد الوحدات السكنية أدى الى ظهور خال في العرض و الطلب و حجم المعروض من الأحتياج الفعلي في الفئات المحدودة و المتوسطة و أدى الى عدم اتزان بين مسطحات و مستويات الأسكان بالمدينة و نسبة الوحدات المغلقة و الغير مسكونة مثال في شركات ألتتمية العقارية لفئات السكان المرتفعة الدخل أستجابت لمتطلبات السوق و عرضت و حدت بالتقسيم لتتناسب و قدرة الفئات المتوسطة على مشروع البستان و مشروع حى الأشجار بجنوب المدينة يضاف الى ذلك توجه الدولة نحو حقيقة القطاع العام و الأعتدال على القطاع الخاص و تغيير فكر و سياسة الحكومة من أحتكار التتمية الى المشاركة مع القطاع الخاص الى الأعتدال على القطاع الخاص كليا و الذى ظهر في تناسي دور القطاع الخاص في تملك مساحات كبيرة من أمتداد المدينة و تخطيطها بمعرفتهم و أخذ موافقة الوزارة عليها و لم يصاحبه هذا أى تصور مستقبلى أو رؤيا شاملة للمستقبل العمرانى بالمدينة.

جدول (٤-١٣) تغيير مساحات استعمالات الاراضي بمدينة السادس من أكتوبر

البيان	التخطيط الأول (١٩٧٩)	التخطيط بعد التعديل (١٩٩٨)	نسبة التغير %
المساحة الكلية للمدينة	٣٦٠	٤٠٨	١١٣
الحزام الأخضر	٥٧,٤٣	٧٠,٧٩	١٢٣
الطرق ضمن الكتلة العمرانية	١٦,٠٣	٢٢,١٦	١٣٨,٥
المسطحات الخضراء ضمن الكتلة العمرانية	١٠,٦٨	١٢,١٥	١١٣,٧
الكتلة العمرانية	٦٧,١١	١٤٩,٢٦	٢٢٢,٤
اجمالي	٤٠,٤٠	١١٨,٨٨	٢٩٤,٢
صافى بعد خصم الطرق و المسطحات الخضراء	١٤,٤٨	٢٠,٥٣	١٤٤,٨
سكنى	٥,٥١	١١,٣٩	٢٠٦,٧
اجمالي	١٦,٦٧	٢٩,٠٩	١٧٤,٥
صناعى	١١,٨٨	٢١,٣٨	١٨٠
اجمالي	١١,٠٩	٥٢,٢٨	٤٧١,٤
سياحى	٥,٦٠	٥٢,٢٨	٩٣٣,٥
اجمالي	٧,٤٦	١٥,١١	٢٠٢,٥
تجارى	٥,٢٢	١١,٠٥	٢١١,٧
اجمالي	١٧,٤٢	٣٥,٢٦	٢٠٢,٤
خدمات	١٢,١٩	٢٥,٧٩	٢١١,٥٦

المصدر : وزارة التعمير (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة)

تغيرات معدلات النمو بمدينة السادس من أكتوبر
تم تغيير في المعدلات السنوية لنمو العمالة الصناعية و العمالة الخدمية و السكان
بمدينة السادس من أكتوبر على الفترات الزمنية المتعاقبة و يتضح ذلك في شكل
(٧-٤)، وجدول (٤-١٣) كما يلي :-

الفترة الأولى (١٩٨٦ - ١٩٩٣) :

تزايد المعدل السنوي لنمو العمالة الصناعية (٧٥,٥ %)، بينما تناقص المعدل
السنوي لنمو العمالة الخدمية (- ٨,٦ %) إلا أنه قد زاد المعدل السنوي لنمو
السكان بالمدينة الجديدة (٨٩ %) نظرا لزيادة فرص العمالة الصناعية.

الفترة الثانية (١٩٩٣ - ١٩٩٦) :

تزايد المعدل السنوي لنمو العمالة الصناعية (٣١,٦ %) بينما إنخفض المعدل
السنوي لنمو العمالة الخدمية (- ٤,٧ %). بينما تزايد المعدل السنوي لنمو السكان
(٢٧٥,٧ %) و ذلك لربط المدينة الجديدة بشبكة مواصلات نشطة بالعاصمة مما
أدى إلي اعتماد السكان علي العاصمة.

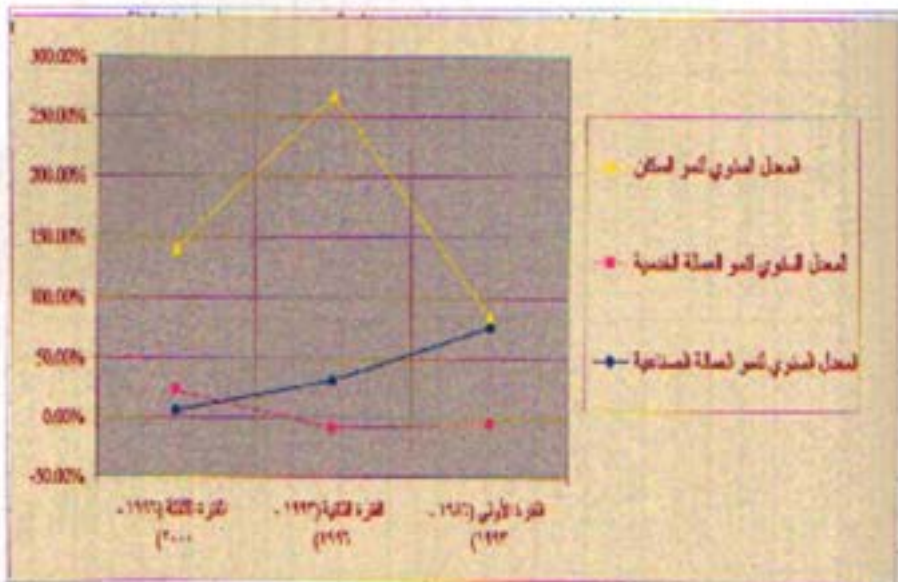
الفترة الثالثة (١٩٩٦ - ٢٠٠٠) :

لقد إنخفض المعدل السنوي لنمو العمالة الصناعية (٦ %) عن الفترتين السابقتين
، بينما تزايد كل من المعدل السنوي لنمو العمالة الخدمية (١٧,٣ %) و المعدل
السنوي لنمو السكان (١١٦,٤ %) بالمدينة بسبب إلتصاق مدينة السادس من أكتوبر
بالقاهرة الكبرى مما جعل الكثير من سكان العاصمة يسكنون بها لعدم توافر السكن
بالعاصمة بحيث يذهبون إلي أعمالهم يوميا من المدينة لسهولة خدمات المواصلات
العامة و الخاصة و فرتها بين المدينة الجديدة و العاصمة. بالإضافة إلي اعتمادها
الكلي علي الخدمات الموجودة بالعاصمة. من هنا يتضح أن العامل الأساسي
لجذب السكان بمدينة السادس من أكتوبر هو توفير فرص العمل و توافر وسائل
المواصلات و شبكة الطرق لربطها مع العاصمة و العامل الرئيسي لإستقرار
السكان و إستمرارهم بالمدينة هو توافر الخدمات العامة و الخاصة، و بالتالي زيادة
و نمو التنمية العمرانية بالمدينة الجديدة.

جدول (٤-١٤) : المعدلات السنوية لنمو العمالة الصناعية و الخدمية و السكان بالسادس من
أكتوبر.

البيان	الفترة الأولى (١٩٨٦-١٩٩٣)	الفترة الثانية (١٩٩٦-١٩٩٣)	الفترة الثالثة (١٩٩٦ - ٢٠٠٠)
المعدل السنوي لنمو العمالة الصناعية	٧٥,٥ %	٣١,٦ %	٦ %
المعدل السنوي لنمو العمالة الخدمية	- ٨,٦ %	- ٤,٧ %	١٧,٣ %
المعدل السنوي لنمو السكان	٨٩ %	٢٧٥,٧ %	١١٦,٤ %

المصدر :- تم تجميع البيانات و حساب معدلات النمو من واقع البيانات و المعلومات المجمعة.

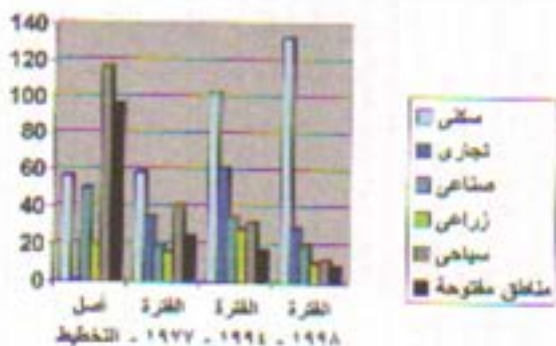


شكل (٧-٤) المعدلات السنوية لنمو العمالة الصناعية و الخدمية و السكان بالمداس من أكتوبر.
المصدر : قباح من الجدول (١٤-٤)

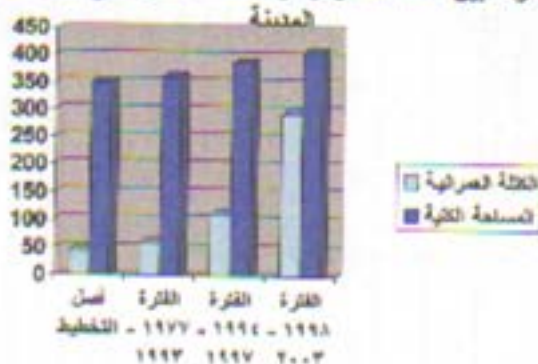
جدول (١٥-٤) مقارنة نسبة التربة في المساحة المستعملة الأراضي في الفترات الزمنية التسوية المبينة للمساح من التغير

ملاحظات	الفترة ١٩٩٨ - ٢٠٠٣		الفترة ١٩٩٢ - ١٩٩٧		الفترة ١٩٨٧ - ١٩٩٢		الفترة ١٩٨٢ - ١٩٨٧		مقارنة نسبة التربة من مساحة المستعملة الأراضي في الفترات الزمنية التسوية المبينة للمساح من التغير		الفترة الزمنية
	نسبة المساحة	تغير المساحة	نسبة المساحة	تغير المساحة	نسبة المساحة	تغير المساحة	نسبة المساحة	تغير المساحة	نسبة المساحة	تغير المساحة	
سكني	١٦٧,٦	٢٠٠	١٠١,٥٤٥,٧	٥١,٢٥	٥٨,٥٣٤,١	٢٠,٥	٥٦,٦	١٨,٨	٨,٥	سكني	
خدمات تجارية	٢٩١,٩	٤٤	٦١,٣٢٧,٣	٢٠,٦٧٥	٢٥٦,٠٤٥	١٢,٢٧	٠,٥٤	١٨	٨,١	خدمات تجارية	
صناعي	١٩١,٣	٢٩	٢٤٨,١٥,٥	١٧,٤٠	١٤,١١,١	٦,٦٦٩	٥٠	١٩,٦	٧,٥	صناعي	
زراعي	١٠٠,٤	١٥,٧	٢٨,٣١٤,٥	١٤,٦٥	١٦	٩,٣	٥,٦٠٢	٦,٠	٦,٦	زراعي	
سياحي	١١,٤	٥,٨	٣٤,٤١٤,٤	١٦,٢	٤٤,٦	١٤,٤	١١٧	١٧,٦	٧,٩٥	سياحي	
طرق ومناطق مطوقة	٨,٢	١٤,٣	١٧	٩,٦	٢٤,٣١٤,٢	٨,٥٣	٩٦,٥	٢٢,١	٩,٩٨	طرق ومناطق مطوقة	
الحدائق الخضراء	٥٣,٧	-	٨٠,٦٤	١٥,٩٦	-	-	-	-	-	الحدائق الخضراء	
الكثبان الرملية	١٩٦	٢٩٥	١٢٤	١١٢	١٧١	٦٠	٢٠٠	١٠٠	٤٥٥	الكثبان الرملية	
	-	١١٢	-	٢٧٦	-	٢٠٠	-	-	٢٠٥	مباني	
	٢٤٤٠٨		٢٤٣٨٨		٢٤٣١٠		٢٤٣٥٠			المساحة الكلية	
مواقع مستوطنات	١,٥		٥٠٠٠٠٠		٢٥٠٠٠٠		١٥٠٠٠٠			التعداد المستوطنات	
يصل في ٢ مليون	٢٩٥٠٨		٢٥٣٤٥		١٠,٢٠٠٠		-			التعداد القطن للمقيمين	
من غير المقيمين	٧٢		٢٨		١٦		١٧			نسبة الاستهلاك الاستعمالات من (م) الكلية	

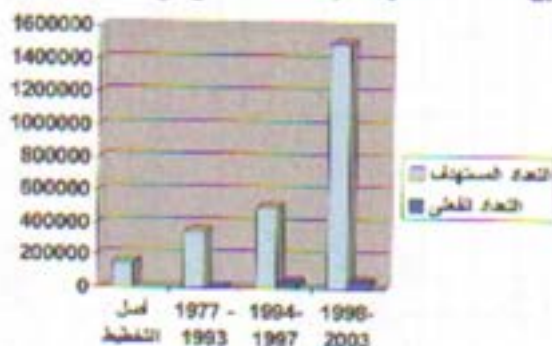
شكل (٨-٤) مقارنة لتصيب الفرد من مساحة استعمالات الأراضي في الفترات الزمنية والمدنية

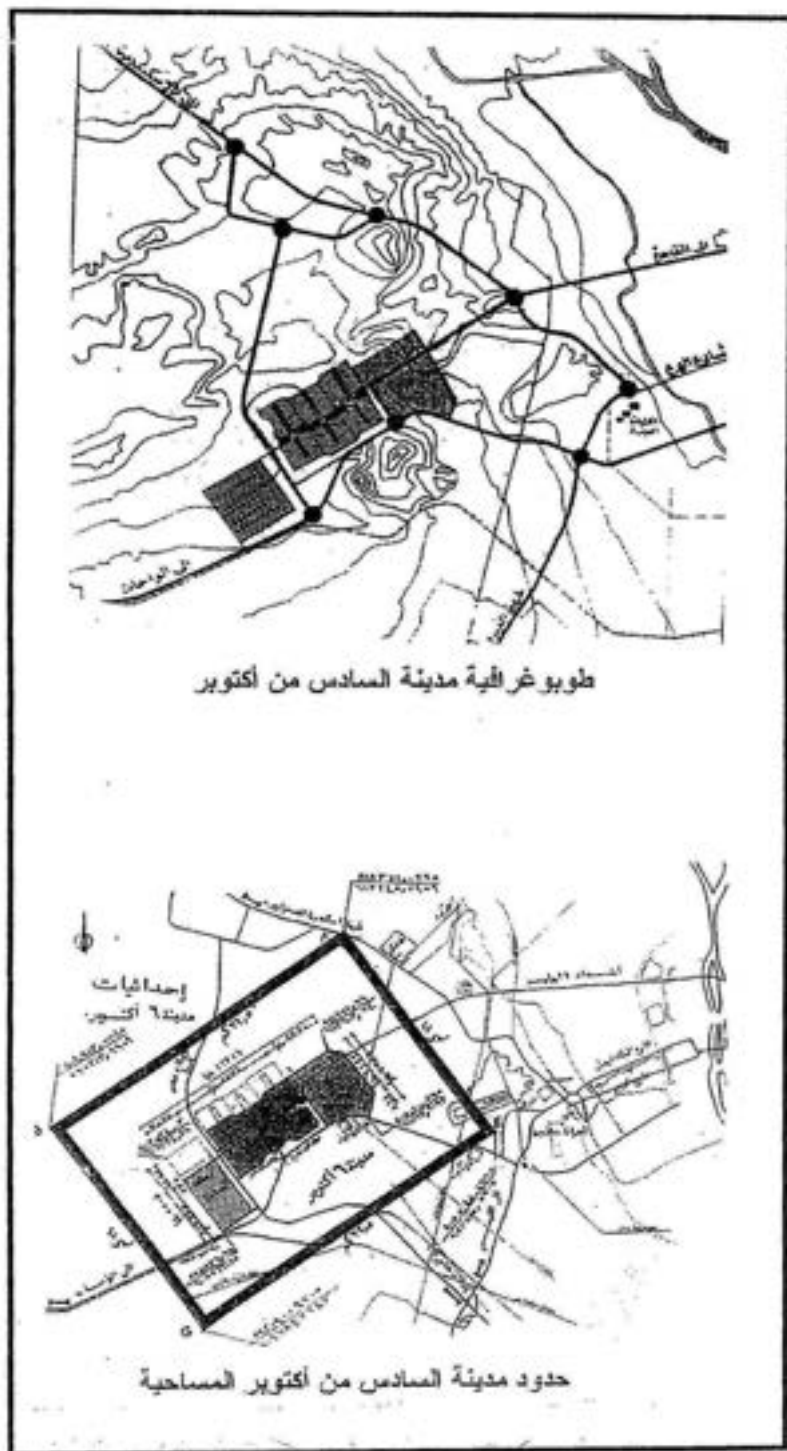


شكل (٩-٤) مقارنة بين الكتلة العمرية والمساحة الكلية في الفترات الزمنية لنمو المدينة



شكل (١٠-٤) مقارنة بين التعداد المستهدف و التعداد الفعلي في الفترات الزمنية لنمو المدينة



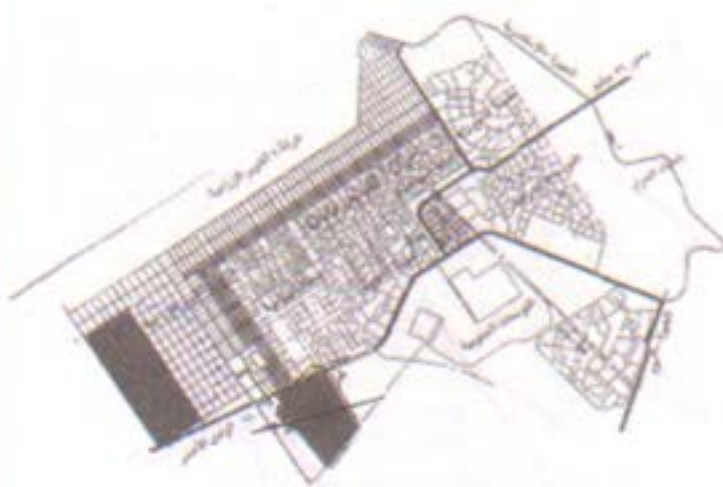


شكل رقم (١١-٤) طوبوغرافية الحدود المساحية للمخطط الأصلي
لمدينة السادس من أكتوبر

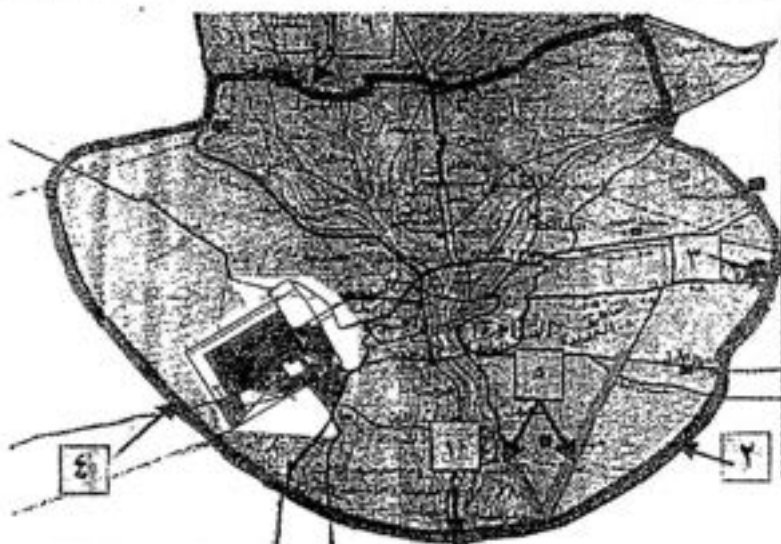
المخطط العام لمدينة ٦ أكتوبر



المنطقة السكنية	المنطقة التجارية
المنطقة الصناعية	المنطقة الحكومية
المنطقة التعليمية	المنطقة الرياضية والترفيهية
المنطقة الصحية	المنطقة السياحية
المنطقة الخضراء	المنطقة المخصصة



شكل رقم (١٢-٤) تغير استعمالات استخدامات المدينة وحدود الكرون مع بداية الفترة الثالثة



خريطة توضيحية للطريق الدائري الذي يربط مدن المحافظات حول القاهرة

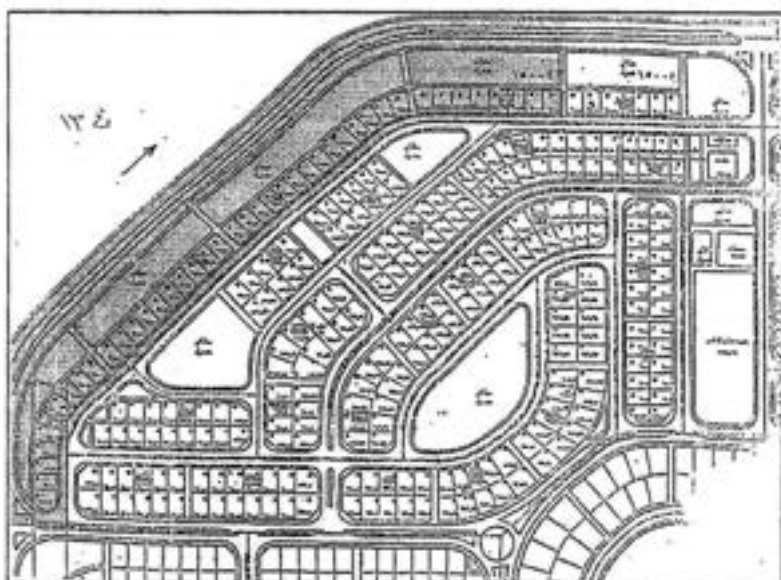


شكل رقم (٤-١٣) البديل المقترح

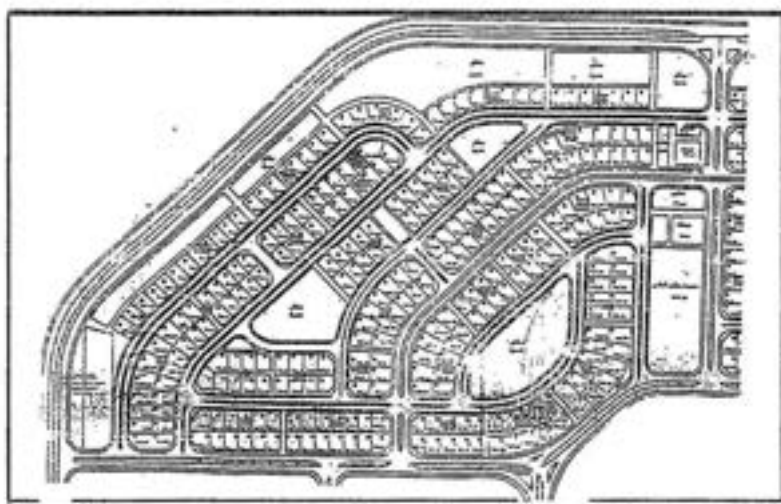
الطريق الدائري الذي يربط بين المحافظات حول القاهرة الكبرى وبدائل محور السادس والعشرون من يوليو (مدخل مدينة السادس من أكتوبر)



شكل رقم (١٤١) تغيير مخطط الحديقة الجنوبية الى امتدادات سكنية



المجاورة الثلاثة عشر غرب سوميد قبل التعديل

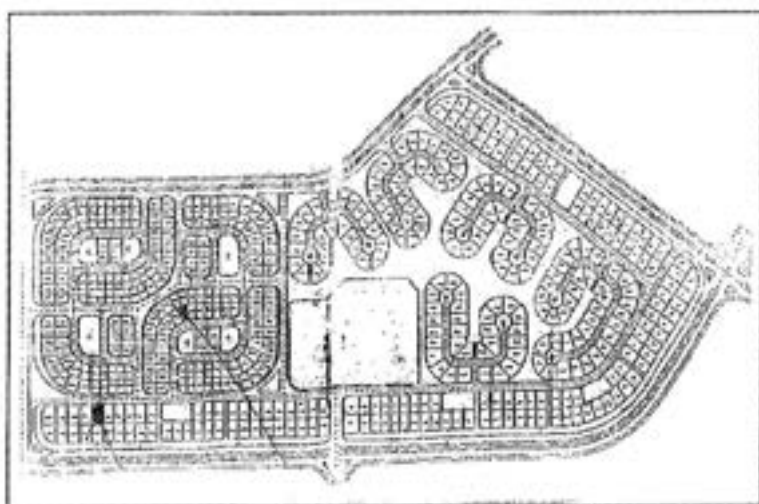


المجاورة الثلاثة عشر غرب سوميد بعد التعديل

شكل رقم (١٥٠٤) تغيير تخطيط المجاورات السكنية في المدينة طبقاً للتخصيص
 للفترة الزمنية الثانية ١٩٤٧-١٩٥١



تخطيط القرية السياحية الأولى وخدماتها
بمدينة السادس من أكتوبر (الفترة الزمنية الأولى)



المنطقة السياحية الثانية الامتداد الشمالي لمدينة السادس من أكتوبر
(الفترة الزمنية الثانية)

شكل رقم (4-16) مقارنة المخطط السياحي المصمم من قبل الحكومة
في الفترات التنفيذية المختلفة

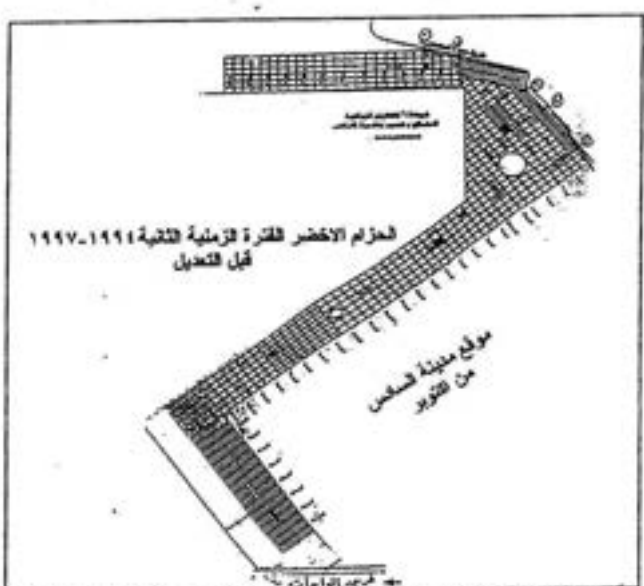
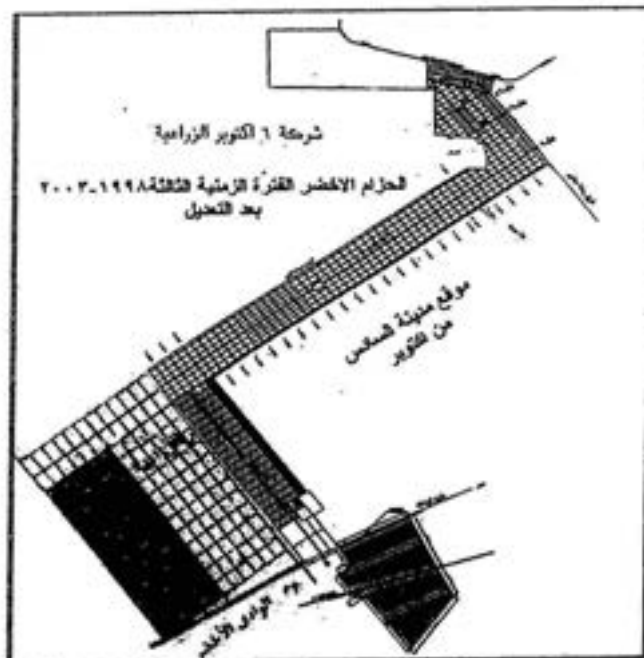


لحي السكني الثامن من الفترة الزمنية ١٩٩٧-١٩٩٢



لحي السكني الثامن من الفترة الزمنية ١٩٩١-١٩٩٧

شكل رقم (١٨-٤) تغيير مخطط المجاورة السكنية الرابعة والثالثة لحي السكني الثامن في المدينة طبقاً للمخطط
لقطاع الخامس (بنك التصدير) الفترة الزمنية ١٩٩١-١٩٩٧



شكل رقم (١٩٠٤) تعديل استعمالات الاراضي في شكل الحزام الاخضر شمال وغرب مدينة ٦ الكوير لتسوية لراعات ملكية اراضي وضع بد وخطود مواقع عسكرية



شكل رقم (٢٠٠٤) تغيير استعمالات الاراضي للحزام الاخضر من زراعة الي اسكان قلخر من قبل القطاع الخاص

ثالثا: فلسفة وأسباب تغيير التخطيط في الفترات الزمنية التنفيذية:-

تظهر الفترة الزمنية التنفيذية الأولى خلال تنفيذ المرحلة الأولى الاستراتيجية والتي منحتها عشر سنوات ، تبدأ منذ نشأة المدينة والتي كانت تتمثل في عمل وزارة الإسكان والتعمير على استثمارات جاءت في تبني سياسات احتكار لنشاء وتعمية للمدينة والأخذ على عاتقها بناء الوحدات المنخفضة والمتوسطة التكاليف . لتنفيذ تخطيط شامل محدد المعالم ومحدد الأهداف ويتبع الأهداف التخطيطية للمدينة . وبدأ التغيير ليدخل منعطف آخر في الفترة الزمنية التنفيذية الثانية والذي يعتمد على تغيير فلسفة سياسات القائمين على تطوير وتعمية مدينة ٦ أكتوبر في وزارة الإسكان والتعمير سنة ١٩٩٤ وتغيير الفكر اعتمد اساسا على مشاركة القطاع الخاص في عملية تعمير المدينة ويمكن الاستدلال على ذلك التغيير من خصخصة شركات الإسكان والتعمير سنة ١٩٩٥ ودخل العديد من شركات التنمية والتعمير مع البنوك في كثير من المجالات والعديد من الشركات الصناعية الكبرى مثل مجموعة شركات أحمد بهجت لعمل مشروع أرض الأحلام بمدينة ٦ أكتوبر وبتغيير السكان المستهدفة تغيير نوعية المشاكل السائدة في المدينة والذي أظهر انفصام من المنهج التخطيطي للمدينة وسياسات تنمية وتطوير التعمير بالمدينة لذا ظهر عدم استجابة الفئات المتوسطة والمحدودة الدخل للانتقال الى المدينة مما أدى الى مشكلة انخفاض معدلات الأستيطان ، وعندما توجه المجتمع الى آليات السوق الحر بما له من سرعة في الحركة والتغيير وأيضا عدم وضوح الرؤية المستقبلية فنجد أن مخططات التوسع للمدينة والامتدادات الشمالية والشرقية والجنوبية لم تتضمن سياسات التعمير الموصى بها مع بداية التنفيذ وخاصة أن الاعتماد شركات التعمير الخاصة انعكس على نوعيات ومستويات الإسكان وعدم التكامل والتوافق مع الأحتياجات الفعلية فعملت اضافة ديناميكية غير مكتملة .

ومع تنامي دور القطاع الخاص في مدينة ٦ أكتوبر وظهور تأثير وتوجهات المستثمرين خلق اطار جديد استجاب له وزارة الإسكان وسمحت لهم بتملك مساحات كبيرة من الأراضي في تلك الأمتدادات و اضافتها الى المخططات العامة وغيرت من كردون المدينة ولم يصاحب ذلك أي تصور مستقبلي أو رؤية شاملة للمستقبل العمراني للمدينة و ركزت الوزارة على تطوير الأمتدادات وتركزت التركيز على أستكمال التطوير الداخلي للمخطط الأصلي مما جعل المدينة مترامية الأطراف وبها أحياء بالكامل في المنطقة المركزية لم يصلها المرافق ولم تخطط تقصليا وهذا أدى الى تضارب في ائزان العرض والطلب ونقص في الخدمات وعدم تناسب بين الطبقات الاجتماعية المختلفة بكل المدينة .

وعند بداية الفترة التنفيذية الثالثة سنة ١٩٩٧ وبداية الألفية زادت المنافسة بين شركات القطاع الخاص والمتمثلة في تنافس شركات الأستثمار العقاري الهادفة لأعلى ربح في مجال

الأسكان بالمدينة الذي نتج عنه صدور قرارات وأعمدات من قبل الوزارة و جهاز المدينة متخبطة و متضاربة بشأن السيطرة على هذا الأمتداد مما جعل التغيير فى المخطط هو السمة السائدة و التى يعتمد على توجهات القطاع الخاص و الفائدة التربحية من خلال تلك التغييرات الغير متكاملة تخطيطيا مع أصل المخطط و أهدافه . وهذا الملمح يحتاج لسلائم و اعادة حسابات شاملة لاستيفاء المعايير التخطيطية المستهدفة و التى تتحكم فى التغيير و تأثيره على اطار المدينة فى المستقبل . و عمل موازنة بين دورى القطاع العام و الخاص فى تنمية المدينة و التجانس المطلوب حتى تكتمل نموها فى جميع استعمالات الاراضى فى صورة متناسبة للقضاء على الخلل الحادث فى التعمير . مثال على هذا التضارب و التغيير فى القرارات الخاصة بتغيير التوجه بدلا من امكانية الأمتداد الرأسى لبعض المناطق السكنية و المحور الخدمى نجد تحويل طرق امتداد البنية الأساسية فى المساحات المضافة الى المدينة و فرض الأمتداد الأفقى و عدم التوجه رأسيا مما زاد طول مسافات البنية الأساسية للمناطق السكنية و زادت تكاليفها مما أفقد السيطرة عليها و صيانتها و متابعتها فى نمو المدينة فالمفترض أن تخطيط مدينة ٦ أكتوبر بنمطية الشريطى يكون متتابع النمو بكل من مناطقها السكنية و مراكزها الخدمية فى تجانس للمنظومة التخطيطية و لكن بتغيير توجيه الأمتدادات و توسع كردون المدينة فأصبح نمو الأطراف الى الداخل و متعدد المراكز و بالتالى لم يحقق النمو المتتابع و المرتبط بنمو نوعى للعلاقات بين المراكز الخدمية و المناطق الصناعية مما أدى إلى نتائج التنمية و ضعفها و ضعف استكمالها و الهيمنة و السيطرة عليها خدما و أمنيا وكان من أشكاليات الخلل فى التعمير أن المشاريع الاستثمارية فى المدينة طبقا لدراسات الجدوى لأبد لها من نجاح و لكن تلك المتغيرات لم تدع المجال للدراسات المستقبلية المجدية و التى ينتج عنها فشل العديد من تلك المشاريع على المستوى السكنى أو الخدمى أو الصناعى مما أفقد الثقة فى التوقع المستقبلى للمشاريع و زاد من تردد و تراجع بعض المستثمرين الذى أثر على التنمية و تحقيق معدلات الأستيطان و الأستقرار بالمدينة .

انظر الاشكال لنماذج المشاريع الخاصة سكنية وتجارية بالمدينة من (٢١-٤) (٢٧-٤)

مشروع اسكان الشباب شكل (٢٨-٤)

بعض المشاريع الخدمية (٢٩-٤)

بعض ميادين المدينة (٣٠-٤)



مخطط عام (من الأشجار)
بهايك

الرمز
الرمز
الرمز
الرمز
الرمز



الرمز
الرمز
الرمز
الرمز



AL ASHGAR

شكل رقم (٢١-١) نموذج تخطيط ومكان فوق المتوسط لتطور شركات التنمية العقارية (من الأشجار)



نمذجة (C-4) نموذج التخطيط لقرى إداري لمرتكب التنمية العقارية (الروضة)
التنمية العقارية (الروضة)



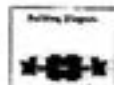
• دورات تحت الأرض للسيارات • المصروفات • المساحات التجارية

مخطط عام (أرض الاحلام) بعد التحليل

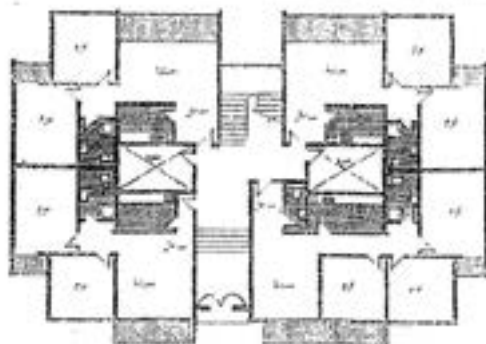


- Legend:
- | | | |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 1. COMMERCIAL ZONE | 11. PARKING | 21. OPEN SPACE |
| 2. RESIDENTIAL ZONE | 12. LANDSCAPING | 22. LANDSCAPING |
| 3. LANDSCAPING | 13. LANDSCAPING | 23. LANDSCAPING |
| 4. LANDSCAPING | 14. LANDSCAPING | 24. LANDSCAPING |
| 5. LANDSCAPING | 15. LANDSCAPING | 25. LANDSCAPING |
| 6. LANDSCAPING | 16. LANDSCAPING | 26. LANDSCAPING |
| 7. LANDSCAPING | 17. LANDSCAPING | 27. LANDSCAPING |
| 8. LANDSCAPING | 18. LANDSCAPING | 28. LANDSCAPING |
| 9. LANDSCAPING | 19. LANDSCAPING | 29. LANDSCAPING |
| 10. LANDSCAPING | 20. LANDSCAPING | 30. LANDSCAPING |

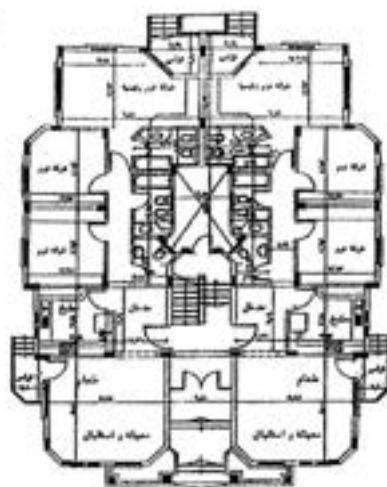
مخطط عام (أرض الاحلام) قبل التحليل



شكل رقم (٢٢-٤) نموذج تخطيط وتحليله وسكان فوق المتوسط لاهد من شركات للتنمية العقارية بالامتدادات الشرقية بمدينة السويس من أكتوبر

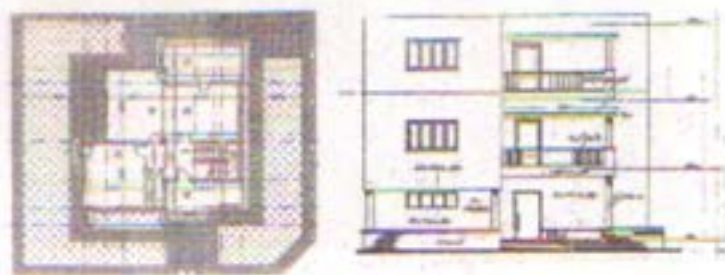


نموذج سكني مخصص من قبل وزارة الإسكان
مساحة البناء ٢٢٠ متر مربع ومساحة
الحديقة ١٠٠ متر مربع

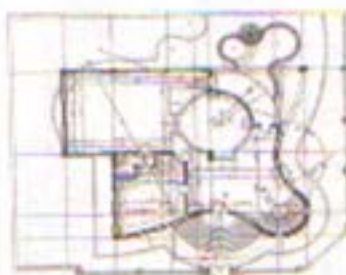


نموذج سكني مخصص من قبل القطاع الخاص
مساحة البناء ١٠٠ متر مربع
مساحة الحديقة ١٠٠ متر مربع

شكل رقم (٢٢-١) نماذج سكن أوفى المتوسط توضح التباين في التصميم
بين القطاع العام والقطاع الخاص



نموذج فيلا (قطر) - التصميم الوزاري

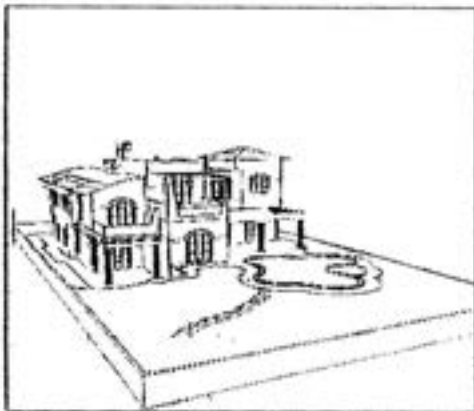


تحليل نموذج نفس الفيلا من قبل القطاع الخاص

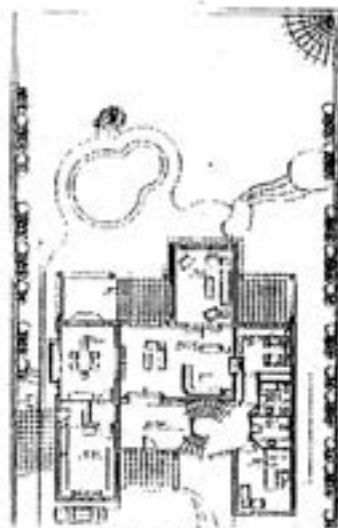
شكل رقم (٢٠٠٤) التغيير لتصميم نماذج الفيلا، المقترح من قبل الوزاري
من طريق القطاع الخاص والآخر



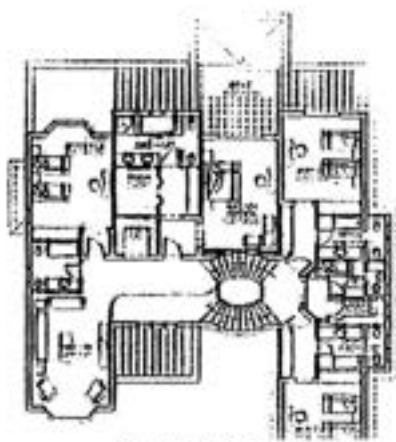
مخطط عام (تلال الخيل) (General Plan (Tall al-Khayl))



منظور (Perspective)

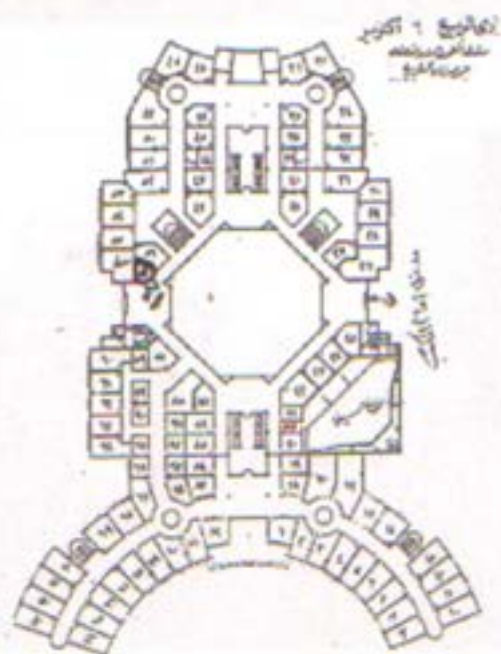


مخطط الطابق الأرضي (Ground Floor Plan)



مخطط الطابق الأول (First Floor Plan)

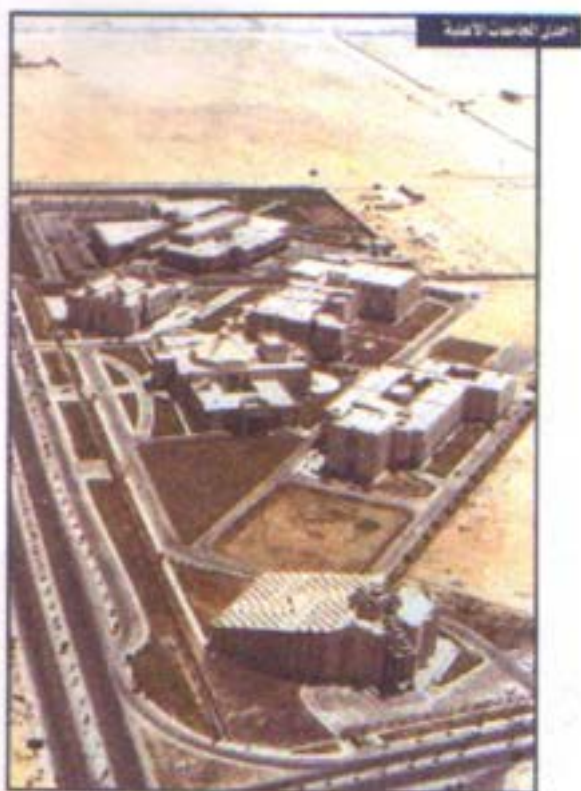
شكل رقم (٢٦-١) نموذج تخطيط واستيطان قاهر لاجدى شركات التنمية العقارية بالامتدادات الشرقية بمدينة المناس من الكويت (تلال الخيل) بالامتدادات الشرقية بمدينة المناس من الكويت



شكل رقم (٢٧.٤) المراكز التجارية بمدينة السادس من أكتوبر



مبنى (4-75) إسكان الشباب - قطاع عام



محل (4-29)



شكل (٤-٣٠)

فاعليات منهجية تنفيذ التنمية المستدامة العمرانية في مدينة السادس من أكتوبر

استكمالاً للدراسة تم ربط بين التنمية في مدينة السادس من أكتوبر و المنهجية التنفيذية للتنمية العمرانية المستدامة بالمدينة و ذلك من خلال تطبيق المراحل المختلفة للمنهجية.

المرحلة الأولى:

- عمل الدراسات الميدانية لتحديد المشاكل و القضايا التي تواجه مجتمع المدينة.
- تحليل قضايا تنمية المدينة من خلال:
 - تحليل الوضعيات (الإجابيات، السلبيات)
 - تحديد الأولويات (إستغلال عناصر التميز، القضاء على عناصر القصور)

المرحلة الثانية:

- وضع استراتيجية للتنمية المستدامة نتيجة التقييم التفصيلي للقضايا المطلوب حلها و المطروحة نتيجة المتغيرات الطارئة بطريقة ديناميكية و ذلك عن طريق:
 - تحديد أولويات التنمية قصيرة و متوسطة المدى و إمكانية مرونة في تطوير الاختيارات لإستغلال الإمكانيات المتاحة و لتجنب المعوقات
 - تحديد الجهات المسؤولة عن تنمية الأولويات المطروحة و تكوين الشراكات بين الجهات المسؤولة سواء قطاع عام أو خاص.
 - تحديد المستهدفات طويلة المدى و المؤثرات المستقبلية من خلال الرؤيا المتوقعة مع وضع الحلول للقضايا على جميع المعوقات للمشاكل.

المرحلة الثالثة:

- وضع مخططات العمل الفوري للقطاعات التنموية المختلفة و ذلك بإنشاء الهياكل التنظيمية الرسمية التنفيذية للتنمية مع وضع البرامج المستقبلية و برامج التطوير التي ستقوم بها تلك الهياكل التنظيمية.

المرحلة الرابعة:

- البدء في خطوات تنفيذ التنمية بصورة متكاملة و رصد لكل تلك الخطوات مع استخدام آليات مبتكرة و متطورة في خلق هياكل تنفيذ جديدة لضمان تطوير التنموي و رصد جميع الأنشطة و مدى التغيرات الناتجة عن التطبيق.
- تنسيق و دعم الجهات القائمة على تنفيذ مخططات العمل الفوري من بداية خطوات التنفيذ.

المرحلة الخامسة:

- إتمام تنفيذ البرنامج التطويري و التنموي ليكون مواكبا لقياس دوري لكفاءة الأداء التنموي من خلال الجهات التقييمية و الداعمة و الذي سينتج عن ذلك استنباط أي قضايا أو مشاكل مؤثرة على كفاءة الأداء و التي ستعتاد بدورها للتحليل و تحديد المزايا و العيوب فيها و تحديد أولويات لحل و متابعة الهياكل التنفيذية التي مستفد الخطة المطروحة لتنفيذ التطوير التنموي المستدام من خلال أسلوب مطلق يضمنه تطبيق المنهجية التنفيذية للتنمية العمرانية المستدامة للمجتمعات الجديدة شكل (١-٥).

تعريف التعريف الوصفي "SWOT Analysis"

يعتبر تحليل "SWOT Analysis"، وسيلة للأختبار الوتقي للإدارة في المؤسسات، و هو يعمل على فهم و إدراك و تنظيم للعوامل الساسية المحددة ليظهر مدى نجاح أو إخفاق المؤسسات^١. و تقول "Eileen Shapiro"^٢ أن "SWOT Analysis" سهل و بديهي و يمكن تنفيذه بسرعة و سهولة، و هو هام جدا لتفادي العقبات التي تعوق عملية الإدارة. كما أنه يوضح هيكل العمل، و يؤكد أن العملية تسمير على الطريق الصحيح و السليم. لذلك يجب أن يتم التحليل و التقييم بصورة متكررة على فترات قصيرة. كما أنه يؤدي إلى تطوير و تنمية المفاهيم غير الواضحة لمبادئ الإدارة، و يساعد في تنمية المهارات التحليلية لمواجهة التحديات التي تعترض الإدارة.

و مصطلح (SWOT) هو اختصار لأربعة كلمات هي:

Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

و تعريف هذه الكلمات الأربع كالآتي:

- (١) مواطن القوة Strengths of the organization
- (٢) لوجه القصور Weakness of the organization
- (٣) مكامن الفرص Opportunities external to the organization, but influencing it
- (٤) التهديدات Threats external to the organization, but influencing it

يتضمن التحليل الوصفي "SWOT Analysis" النقاط المؤثرة على الظروف العمرانية و البيئية للمدينة سلبا و إيجابا حيث تم شرح مقومات العمران التي قد تؤثر في النمو الحضري للمدينة من خلال تحليل الجوانب البيئية و العمرانية و الاقتصادية بالمنطقة محور الدراسة:

- الجوانب البيئية: الظواهر المناخية و الجيومورفولوجية، الحدود الجغرافية، الحدود الديموجرافية، الدراسات البيئية.
- الجوانب الاقتصادية: محددات التنمية الزراعية، هيكل الأنشطة الصناعية، مكونات العناصر السياحية و الدراسات الاقتصادية و البنية المساسية، الخدمات العامة.
- الجوانب العمرانية و السكانية: خصائص النسيج العمراني، التغيير في استعمالات الأراضي، المناطق السكنية، الامتداد الحضري و المشاكل البيئية الناجمة عنه.

1 <http://www.Entrepreneur.com200>, Solutions for growing Business. Posted on Sun Jun 20,1999.

2 Eileen Shapiro, president of management consulting firm The Hillcrest group Inc. in Cambridge, assachusetts, and author of The Seven Deadly Sins of Business (Capstone). 20-6-1999.

3 <http://www.entrepreneur.com> Your Business Article: Type-Cast, By Mark Henricks entrepreneur magazine – March 2000.

4 <http://www.entrepreneur.com>,

المعايير التي يتم على أساسها التحليل الوصفي "SWOT Analysis":-

تتوقف عملية التحليل الوصفي "SWOT Analysis" للتنمية في منطقة ما كما سبق ذكره على أربعة عناصر هي؛ مواطن القوى، أجه القصور، مكامن الفرص، و المخاطر و التهديدات. و يقوم التحليل الوصفي "SWOT Analysis" بتحليل جميع العوامل المؤثرة على عملية التنمية لإعطاء أفضل الحلول. و تتغير هذه العوامل تبعاً للمتغيرات و الظروف المحيطة بكل حالة. لذلك يجب أولاً تحديد المعايير التي يتم على أساسها عملية التحليل الوصفي تبعاً لطبيعة دراسة كل حالة على حدة. فهي معايير غير ثابتة و إنما تتغير تبعاً للمتغيرات المستجدة على الوضع في المنطقة المراد تنميتها. و بتحديد جميع العوامل المؤثرة على عملية التنمية يتم توضيح المشكلة و فهمها. و للحصول على أفضل النتائج الممكنة، يجب رؤية الأوضاع من جميع الوجوه حيث تحتاج عملية التحليل إلى حدوث الكثير من التفاعلات بين العوامل المتعددة المؤثرة عليها و يعتبر التحليل خطوة مهمة في التركيز على تنمية المدن الجديدة و إظهار مواطن القوة و الضعف بها و الفرص و التهديدات المستقبلية. و في ضوء الدروس المستفادة من عرض التجارب العالمية و المحلية للمدن الجديدة، فقد تم وضع عدد من المعايير الأساسية بمنهج تحليلي موحد طبق على دراسة كل من التجارب العالمية و التجربة المصرية، و تتمثل هذه المعايير في سياسة تنمية المدن الجديدة و الإسكان و العمالة و التمويل و الإدارة. ليتم عن طريقها تحليل المدن الجديدة موضع الدراسة. و قد صنف كل معيار رئيسي إلى مجموعة من العناصر الفرعية يتم تقويمها حسب أهمية هذه العناصر في تنمية المدن الجديدة و معرفة مدى نجاحها أو إخفاقها في تحقيقها للأهداف المرجوة منها. جدول (٤-١٧) يبين المعايير الرئيسية و العناصر الفرعية التي تؤثر على التنمية العمرانية بالمدن الجديدة.

جدول (٤-١٧) المعايير الرئيسية و العناصر الفرعية المؤثرة في التنمية العمرانية بالمدن الجديدة.

المعيار	سياسة التنمية	الإسكان	العمالة	التمويل	الإدارة
العناصر الفرعية	اختيار الموقع	خطة الإسكان	خطة التنمية الاقتصادية	خطة التمويل	التخطيط
	التخطيط العمراني	عدد السكان	عدد العمالة	مصادر التمويل	التنظيم
	استعمالات الأراضي	النسيج العمراني	إسكان العمالة	الأنشطة الصناعية	التنسيق
	الخدمات	الوحدات السكنية	الصناعات الصغيرة	النشطة السياحية	القيادة
	البنية الأساسية	المقومات البيئية	الصناعات الثقيلة	الأنشطة العمرانية	المتابعة
	إدارة التنمية	إدارة الإسكان	إدارة التنمية الاقتصادية	إدارة التمويل	الجهاز الإداري

جدول (18-2) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة « أكتوبر (موطن قوة، موطن الضعف) (في سياسة التنمية)

المعيار	المعصر	موطن القوة Strength	موطن الضعف Weakness
	التفكير المورع	القرب من المدينة الأولى و هي القاهرة و يقع إكثارية عالية للوصول و سهولة إقامة المشروعات و الأنشطة.	التفكير الإحصائي السياسية في اختيار موقع المدينة. القرب الشديد لموقع المدينة من القاهرة و الكثرى حيث أصبحت خصاوية و ليست مدنية.
	التخطيط للمورق	لواءه من اساتذ تخطيطية شاملة نمو المدينة. تأخذ في الاعتبارات الاجتماعية و الاقتصادية.	زيادة مساحة المدينة عن المخطط لها بنسبة 22.4% لدى إني إحصائيا بالقاهرة و الكثرى مما يستوجب استثمارات ضخمة في مجال تنمية الأساسية لم تكون مقرر: منذ البداية.
	استثمارات الأراضى	تم تصميم استثمارات الأراضى أيضا للمعاصر لسوقية و التخطيطية.	التغيير في استثمارات الأراضى المستقطبة يودي إلى تغيير غير محمود في الاستثمارات المدنية.
	الخدمات العامة	الرغبة القوية على المستوى التخطيطي و التنفيذي و المشاهوري للتعلم على مشكلة النفس في الخدمات. محاولة أيضا خصخصة بعض الخدمات (مستارس) للتعلم على مشاكل التمويل.	نقص الخدمات التعليمية و الصحية و التحليلية و الثقافية. الخدمات الموجودة بشكل مبشر و بدون توزيع متجانس إنما لحد السكان الحالي.
	البنية الأساسية	الانتماء نسبة كبيرة من معدل البنية الأساسية في المدن الجديدة.	ارتفاع تكلفة التشييد لهذه الخدمات يعتبر تكلفة إستراتيجية على تشييد أوجه الأنشطة التنويرية بالمدنية.
	إدارة التنمية	سهولة الوصول إلى المدينة نتيجة موقعا على مسارات الطرق الرئيسية و القومية و ارتباطها بالقاهرة الكثرى.	تطور مستوى تشييد بعض هذه الخدمات في الأماكن الغير مستغلة نتيجة لعدم صيانتها القومية.
		رغبة القوية في إيجاد حل لمشكلة المدن الجديدة عن طريق الاستفادة من أوجه القطاع الخاص.	عدم التنسيق بين الحجم السكاني و البنية الأساسية المخططه يمثل إهدار في الموارد المتاحة.
			عدم التوازن بين مستويات التنفيذ في قطاعات الخدمات و الإسكان و البنية الأساسية.

سياسة التنمية

جدول (١٩-٤) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السكس من أكتوبر (مواطن القوة - مواطن الضعف) (في الإسكان)

المعيار	الضعف	مواطن القوة	مواطن الضعف
	خطة الإسكان	نظرة متفخذي القدر في المدن الجديدة كضعف لسكني في حل مشكلة الحياة الإسكاني.	عدم التنسيق و التكامل بين خطة الإسكان القومية بالسكن الجديدة في حل مشكلة السكن.
عدد السكان	عدد السكان	عمر قوة و ما تحتويها من أسكن لضعف.	ازدياد الكثير في عدد السكان المستهدف و التحميل غير منسق و غير متروك.
	التوسع العمراني	روعي الأسسول و المعايير التخطيطية في تشكيل التوسع العمراني.	التوسع العمراني.
	معلومات لبيئية	تنظيم البناء من خلال قوانين و شروط محددة للتحكم في العمران لراحة القرض التوالت بيئية عمرانية مقبولة.	إعداد الأراضى المخصصة للجميوت نظر العدم وجود قدر لسكن اللازمة لتقريب احتياجات الإسكان بها.
	معلومات لبيئية	توافر وحدات سكنية شاعرة تنوع أعداد من السكان.	التلحاح للمطوية المستخدمة دون النظر إلى خصوصية المدينة.
	معلومات لبيئية	تميز مناخ المدينة نظر الأوقات الحدية على روبة.	عدم الاستفادة المثل بالمعلومات البيئية المتوفرة.
	معلومات لبيئية	البعد عن الضوضاء و مصادر التلوث بالقاهرة.	
	معلومات لبيئية	وجود المنطقة القربة بالقرب منها (الأهرام).	
	معلومات لبيئية	زيادة عمر الم الأخصر بنسبة ١٢٢% يتبع ومسول قتلوث المناطق السكنية.	
	معلومات لبيئية	رغبة الدولة في إيجاد حل لمشكلة قلة السكان بالمدينة الجديدة عن طريق الاستفادة من برامج التطامح الخاص.	عدم التنسيق و التكامل في الإدارة لدى قسم لبيئي في وحدات سكنية مستهدفة بالمدينة.

١٩٤

جدول (٤ - ٢٠) تطبيق البرنامح التحليلي على مدينة السموس من أكتوبر (موطن القوة - موطن الضعف) (في الإدارة)

المعيار	المفصر	موطن القوة Strength	موطن الضعف Weakness
القيادة	التخطيط	وجود خطة عامة على مستوى الوحدة التسمية للمن الجديدة.	أصمور في كفاءة التخطيط الإداري نظرا لأصمور في المعلومات والبيانات الخاصة بالمدينة في الجهاز الإداري بالمدينة الجديدة.
	التنظيم	رغبة الوحدة في إعادة تنظيم الجهاز الإداري بالمدينة الجديدة و الإستقالة من إدارة مشاركة القطاع الخاص في الإدارة.	عدم وجود نظم أجمع و تدول الممولات و عدم استخدام الأساليب الحديثة.
	التنسيق		عدم تحديد المساهلات و الاختصاصات التي تمل بها أجهزة المدن الجديدة و عدم التنظيم في ما يتم في المقامات المختلفة بالمدينة الجديدة.
	القيادة		عدم وجود تنسيق بين جهاز المدينة و الوزارات المعنية بالتنمية في المدينة الجديدة، بالإضافة إلى غياب المرونة في الإدارة في توجيه الاستثمارات من قطاع لأخر حسب متطلبات الموقف.
	المتابعة	نوالر أعداء من الضريجين من التخصصات المختلفة يمكن تدريبهم ليمطوا لواء الكوادر الجديدة التي يعهد إليها بإدارة المدينة على أسس علمية حديثة.	مركزية إختلا القرارات المسورية في شأن نمو المدينة يتم بمعناى عن الجهاز الإداري.
المعيار	المعيار الإداري		أختلا عن عدم وجود معايير القبول أي منها.

جدول (٤ - ٢١) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة المسامن من ألتوير (موطن القوة - موطن الضعف) (في التمويل)

المعيار	المفصل	موطن القوة Strength	موطن الضعف Weakness
	خطة التمويل	تتبنى القوة مسؤولية المدن الجديدة كمدخل لحل مشاكل المدينة الأم ويسمح برصد ميزانيات عالية لتمويل نمو المدن الجديدة.	ترأسن الله في إنشاء المدينة في وقت واحد تقريباً دون رؤية واضحة لمخالفات الأوساخ الاقتصادية في البلاد.
	مصانع التمويل	اعتمدت الرواة واجبة مصانع تمويل من القطاع الخاص. رغبة القطاع الخاص في المشاركة في مشاريع التنمية من خلال الاستثمارات في مشاريع عمومية.	صغر التمويل المطلوب المطلوب و خاصة إنا ما اعتمد على الحكومة المركزية كمصدر أساسي للتمويل.
	الأنظمة الصناعية	التركيز على القطاع الخاص في تمويل خطط التنمية ببنسبة تصل إلى ٩٥٪ من إجمالي تمويل الخطة.	عدم وجود التنسيق بين الأجهزة التي تقوم على تمويل المدن الجديدة و توجه الاتفاق عليها.
	الأنظمة السياحية	يسأل النشاط الصناعي القاعدة الأساسية للتنمية المدينة و توليد فرص العمل بها.	التقوُّث و الإزعاج الناتج عنها في مصورة لقطاع قوية و ملوثات للبيئة.
	الأنظمة العمرانية	وجود مسطح كبير مستخدم للتنمية العمرانية ويعتبر مصدر تمويل قوي للتنمية العمرانية.	قلة وجود مناطق سياحية ترفيهية بالمدينة.
			تم البيع ل أرضي المدن الجديدة بدعم كبير حيث كانت تقبل خصخصة بيع الأراضي باعتدال للمورد الذاتي لرابسي بالمدينة مما أثر على ضعف إيرادات أجهزة المدن من هذا المصدر.
			مشاركة القطاع الخاص كانت مشهولة جداً و تركزت بصورة أساسية في مجال الإسكان.
			القذان أجهزة المدن لأهم وسيلة تسمح لها بالسيطرة في النمو بشكل التبعيا كإلية الأراضي في نفس لحن الأولى.
			عدم وجود تنسيق و ربط بين نظم التمويل يوردي إلى تأخر تنفيذ مشروعات.
			الإعتماد على الحكومة المركزية كمصدر أساسي للتمويل.

جدول (٤ - ٢٢) تطبيق البرنامح التحليلي على مدينة السامس من أكتوبر (موطن القوة - موطن الضعف) (في العمالة)

المعيار	المفصل	موطن القوة Strength	موطن الضعف Weakness
	خفلة التنمية الاقتصادية	وجود امكانيات متاحة قلادة على دعم قاعدة الاستثمارية متقنة بالمدينة.	عدم وجود مميزات نسبية نظرا للتوسع الشديد بالصناعات بما لا يسمح بالتحصيص.
	عدد العمالة	من المتوقع استيعاب ١٠٩٤٦٧ عامل إضافي.	نسبة العمالة الحالية ١% من الحجم المستهدف بالمدينة.
	إمكان العمالة	تتوافر الوحدات السكنية و المناطق الصالحة للبناء بالمدينة لاستيعاب و إسكان العمالة.	عدم التوافق بين خطط الإسكان بالمدينة و القوة المستهدفة من العمالة لاستيعاب حاجة السوق منها.
	الصناعات الصغيرة	استغلال اقسام الدولة و الجهات المتاحة و المؤسسات الدولية بدعم الصناعات و ذلك للمساهمة في عملية التنمية و الارتفاع بأسرة العامل.	دمج الصناعات الحرفية مع المناطق السكنية يؤدي إلى مشاكل عمرانية و بيئية.
	الصناعات التقليدية	تم فصل الصناعات الملوثة بعيدا عن المناطق السكنية و عن اتجاه الرياح السائدة بالمدينة.	عدم الالتزام بالمخططات المسجلة للمناطق الصناعية أدى إلى التداخل بين الصناعات بغض النظر عن تصنيفها و درجة تلويثها البيئية.
	إدارة للتنمية الاقتصادية	الأساسي لها عامل حاسم يؤكد نجاح المدينة في استقطاب الصناعة.	عدم وجود تنظيم بين أنواع الصناعات في المناطق الصناعية.

العمالة

المعيار	المفصل	مكائن الفرص	مكائن التهديدات
جدول (١٢-٤) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السادس من أكتوبر (مكائن الفرص، مكائن التهديدات) (في سلسلة التنمية)	اختيار الموقع	زيادة الإقليم المحلي و الأقليمي نحو المدن الجديدة كمخرج لمشاكل المدن الحالية.	عدم التنسيق بين نمو هذه المدينة صو لوليا مع المناطق المتاخمة لها ويمكن ان تؤدي إلى نتائج سلبية. انتقال كثافة الأبراشن المرورية الموجودة في القاهرة إليها مما يولد تكدسها كمجتمع صو في جديد.
	التخطيط للمر في	توزيع الحر ام الأخصر كل ارضي زراعية على المستقرين خطوة في طريق التنمية المحولة الإستراتيجية من القطاع الخاص.	عدم قيام المدينة بأور ها في غضون الكثافة و الأرحام بالقاهرة الكبرى و تحولها إلى صبة ارضي على المدينة.
	استثمارات الأراضى	وجود مساحة قاصلة من الحر ام الأخصر للتصل بين الحر ام السكان و الأثمنة الأكبرى و يفسر من أهم الاجلادات التي وضعت لحماية المناطق السكنية.	التكثيف السكاني على القويك المر اتي نتيجة احجام استثمارات بداية في ضوء لتغير في استثمارات الأراضى.
	الخدمات العامة	زيادة و صي القويك الإداري بأهمية حل هذه المشكلة لتحقيق المستهدف و سهولة الاتصالات الحديث وجود مناهات ل ارضي لتناه في المخطط يمكن ان تستغل في توليف الخدمات.	للتص في الخدمات الصحية و التعليمية، و التجارية يعتبر عامل طرد السكان و لا يساعد على سرعة تحقيق المستهدف من الاحجام السكنية المتوقعة للمدينة.
البنية الأساسية	اعتماد البنية الأساسية عامل هام في اختلاف السكان. إمكانية تطوير و تنمية شبكة النقل و المراملات في ضوء تنامي حركة النقل بين المدن الجديدة و المدن المتاخمة. سهولة اجتذاب القطاع الخاص في عيول التنمية.	عدم الأتر بين ما تم في التطامات التنمية بالمدينة و البنية الأساسية يشكل إستشورات غير مستقلة و مرارد مهتر ة تؤثر على اقتصاديات التنمية في هذه المدن. لعدم الأتر ارضي لشبكة البنية الأساسية منذ اكتمالها سيتلوي قبل الإستفادة الملقى لها.	
إدارة والتنمية	اعتماد القطاع الخاص و المستقرين بإدارة التنمية في المدينة الجديدة.	بقاء إدارة التنمية على الوضع الحالي يريد من صبة المدينة الجديدة على الورق.	

جدول (٢٤-٤) تطبيق البرنامج التخطيطي على مدينة السلخس من أكتوبر (مكائن الفرص - مكائن التهديدات) (في الإسكان)

المعيار	المفصر	مكائن الفرص Opportunities	مكائن التهديدات Threats
البيئية	خطة الإسكان	القدرة على المساهمة في حل مشكلة الإسكان على المستوى القومي، و استغلال موارد الاستثمار العقاري المتزايدة.	استمرار عدم الانزلاق في مكونات خطة التنمية بين مختلف قطاعات المدينة بشكل إستراتيج غير مستقلة و موهنة.
	عدد السكان	القدرة الإستيعابية للسكان بما تحقيرها من أماكن قضاءه و مشاريع تنمية.	زيادة العدد السكاني المستهدف يمثل ضغطا على القاهرة الكبرى نتيجة التلاحقها مع المدينة الجديدة مما يمكن أن يجعلها محاسن مشاكل و ليست مكائن حلها.
	النسج العمر في	وجود منطقة سياحية متميزة نظرا للترب من الأهرام.	وصول الخطوط العمراني للمدينة إلى الاعتقاد الأقصى له دون النظر في مجالات النمو المستقبلي.
	الوحدات السكنية	إمكانية توفير وحدات سكنية ككثيرة نظري احتياجات المشروعات المنفردة المتعددة في المدينة.	تحول الأحياء السكنية بالمدينة إلى إسكان نمطي غير قادر على تلبية احتياجات السكان الباحثين عن التميز.
	المقومات البيئية	إمكانية مساحة الحرم الأخصر الحد من وصول التلوث للهوائي و السموي و المسمري للمناطق العمرانية والحفاظ على البيئة الطبيعية بها.	عدم إحكام الرقابة على الصناعات القائمة مما يؤثر على البيئة في المنطقة. التعدي على الحرم الأخصر تحت ضغط الرعية في الإحتداد العمراني.
	إدارة الإسكان	الإستفادة من إدارة القطاع الخاص في قطاع الإسكان لتلبية احتياجات المدينة من الوحدات السكنية.	بقاء إدارة الإسكان على الوضع الحالي يؤثر على إقتصاديات الإسكان في المدينة.

البيئية

جدول (٢٠-٤) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السلانس من أكتوبر (مكائن الفرص - مكائن التهديدات) (في الإدارة)

المعيار	المفصر	مكائن الفرص Opportunities	مكائن التهديدات Threats
	التخطيط	رغبة القطاع الخاص في المشاركة في إدارة المدينة الجديدة بمثل ٥٥ جهاز التنمية بها حسب الوتات السوق وتبع الفرصة بإعادة تنشيط المدينة الجديدة وجود القطاع الخاص الصناعي و المستثمرين في المدينة ويزيد من فرصة المدينة الجديدة في حل مشكلاتها.	بقاء الأجهزة الإدارية على ما هي عليه يعوق قدرتها على تنفيذ خطط التنمية في المدينة و لا يساعد على استجابتها للمتغيرات العالمية الاقتصادية أو الإستراتيجية منها. فصور المعلومات المتاحة للمخططين يؤثر سلبا على التنمية في المدينة و يعوق التطوير بها.
	التعليم	إعادة تنظيم الجهاز الإداري و الاستفادة من تنظيم إدارة القطاع الخاص يزيد من فرصة المدينة الجديدة على التميؤات المكاملة.	عدم وجود توصيف مهام المراكز الوظيفية بالجهاز الإداري يؤدي إلى التخليط بجهاز التنمية و عدم إمكانية تحقيق الأهداف المرجوة منه.
	التسويق	إجادة لية التنسيق بين الجهاز الإداري بالمدينة الجديدة و لوزارات و الهيئات المعنية بالمدينة الجديدة يعطي الفرصة للتغلب على المشاكل التي تعوق التنمية.	عدم قدرة الجهاز الإداري على التنسيق بين الإدارات يحد من لجواز المشروعات طبعا للظروف و المتغيرات المستخدمة و يرأسح تنفيذها.
	القيادة	إمكانية وجود كوادر إدارية قادرة من الشدائد تساهم في دفع عملية التنمية بالمدن الجديدة و مواجهة المتغيرات الحديثة الموزرة على المدن.	الافتقار القيادة الإدارية لساطة اتخاذ القرار بما يحد من قدرتها على مواجهة التغيرات المتسارعة في دفع التنمية لمرحلة بالمدينة الجديدة.
	المتابعة	المتابعة الجيدة لأنشطة التي يمارسها قطاع تنمية المجتمع بأجهزة تنمية المدن الجديدة يفتح الفرص للتنمية المدنية الجديدة بصورة أفضل.	تدهور نظام المتابعة المحلي إلى جانب ضغط نظام قاصدة بولايات من المدن اطجديدة قد يتسبب في هبوط القاصدة الاقتصادية بالمشاطة و هبوط التنمية لمرحلة بها.
	الجهاز الإداري	الإقلاء من خيرة القطاع الخاص في الإدارة للتنمية المدنية الجديدة يزيد من فرصة المدينة الجديدة لحل مشكلاتها و تميؤها.	تحول المدن الجديدة إلى صورة أنظمة من المدن القائمة بكل مشاكلها و معوقات التنمية من روتنن و بيروقراطية تعوق خطط التنمية بها. عدم اهتمام القطاع الخاص نحو المشاركة نظرا للتعقيدات الإدارية الموجودة.

جدول (٤ - ٢١) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السامس من أكتوبر (مكائن الفرص - مكائن التهديدات) (في التمويل)

المعيار	العنصر	مكائن الفرص	مكائن التهديدات
التمويل	خطوة التمويل	تزايد لرغبة لدى القطاع الخاص بالمساهمة و الاستثمار في المدينة الجديدة.	الحاجة في استثمارات عالية خاصة في المراحل الأولى للتنمية مما يهدد بعض المشروعات القائمة.
	مصادر التمويل	المتغيرات الدولية والمحلية في النظام الاقتصادية العالمية الجديدة التي تضاعف من أهمية دور القطاع الخاص.	عدم ممارسة الحكومة لدورها في الرقابة و المتابعة الفعالة لآه القطاع الخاص فتفتح الباب لعديد من التجاوزات.
	الأنشطة الصناعية	تخفيف الأعباء الملقاه على عاتق الدولة في ضوء الفرصة في زيادة دور القطاع الخاص.	التنافس على التمويل المحدود بين الأنشطة المختلفة الصناعية و العمالية و السياحية.
	الأنشطة السياحية	التوسع في النشاط الصناعي يزيد من فرص تمويل المبتكرين المبتدئين و الغير مباشر في عملية التنمية للمدينة.	تريد هذه الأنشطة من الضغط على البنية الأساسية و الخدمات ما لم تتوازن هذه المشاريع مع عملية التنمية و الارتقاء بها.
	الأنشطة العمرانية	زيادة حصيلة الممن من الأموال الناتجة من ممارسة السكان اليومية لأنشطتهم الخاصة يساعد دفع عملية التنمية في المدينة.	المضاربه على أسعارها مسببا مشاكل إدارية متعددة مما يؤثر على التنمية بالممن الجديد.
إلزام التمويل	تزايد الرغبة لدى القطاع الخاص لدى القطاع الخاص و المستثمرين بإدارة التمويل في المدينة الجديدة من خلال آليات السوق.	بالتفاعلات الأخرى يصوق الاستثمارات سؤثر على اقتصاديات التنمية في هذه المدن.	

جدول (٤-٢٧) تطبيق البرنامج التحليلي على مدينة السلاس من أكتوبر (مكائن الفرص - مكائن التهديدات) (في العمالة)

المعيار	المفصل	مكائن الفرص Opportunities	مكائن التهديدات Threats
	خطة التنمية الاقتصادية	وجود قاعدة اقتصادية قوية تعمل على وجود فرص عمل وجذب العمالة. زيادة كثافة المنطقة الصناعية بزيادة من أهمية القطاع الخاص الصناعي و المستثمرين في المدينة.	تعدد الصناعات و تباينها يمكن أن يزيد من التناقص بين الصناعة الواحدة في المكان الواحد بدلا من التكامل فيما بينها و التناقص مع المناطق الصناعية الأخرى.
	عدد العمالة	زيادة فرص العمل لاستيعاب اعداء متزايدة من العمالة.	تزايد الحاجة إلى العمالة الماهرة بحد من القدرة على استيعاب العمالة المملوكة.
	بمكان العمالة	توافر سوق الوحدات السكنية للعمال بشرط تلبية احتياجاتهم المالية و الاجتماعية.	استمرار الوضع الحالي من استقرار العمالة في القاهرة و الاقتصار على العمل في المدينة الجديدة.
	الصناعات الصغيرة	تقديم خطة لتنمية الصناعات الصغيرة من خلال استصدار خطة قومية لتنشيط هذه الصناعة ستكون من أهم مكائن التنمية بالمدينة الجديدة.	استمرار الوضع الحالي من دمج الصناعات الحرفية مع المناطق السكنية يؤدي إلى اختلاط إستثمارات الأراضى مستقبلا و يسبب مشاكل صر لوية و بيئية.
	الصناعات الثقيلة	استغلال المزيد من الصناعات الثقيلة التي تتكامل مع القائم.	إن زيادة الصناعات الثقيلة تؤدي إلى مشاكل صر لوية و تعقيدية مثل ارتسك حركة النقل و الخدمات الأخرى إلى جانب ارتسك الخطة القومية للتنمية الصناعات و التي حتما تهود الاستقرار الاقتصادي.
	إدارة التنمية الاقتصادية	اشتراك القطاع الخاص في الإدارة من خلال البيات السوق بزيادة القاعدة الاقتصادية بالمدينة.	بقاء الإدارة في تقسيم المناطق الصناعية بالمدينة على أنها و زياتها يؤدي إلى انهيار النسيج العمراني بالمدينة.

المعيار الأول: سياسة التنمية العمرانية: تم دراسة هذا المعيار من حيث:

(أ) اختيار الموقع:

- ملائمة اختيار موقع المدينة الجديدة.
- مدى القرب من المدن القائمة الكبرى.
- اختيار موقع المدينة بناء على دراسات تخطيطية سليمة.

(ب) التخطيط العمراني:

- إجراء دراسات تخطيطية شاملة لنمو المدينة.
- التغيير في مساحات الكتل العمرانية بالمدينة.
- قيام المدينة بدورها في خفض الكثافة و الإزدحام بالمدن القائمة الكبرى.

(د) الخدمات العامة:

- وفرة الخدمات العامة.
- كفاءة الخدمات العامة.
- توزيع و نمو الخدمات العامة.
- خصخصة بعض الخدمات العامة للتغلب على مشاكل التمويل.

(هـ) البنية الأساسية:

- اكتمال نسبة كبيرة من البنية الأساسية.
- تكلفة التشغيل الشبكات.
- مستوى تشغيل الشبكات.
- إمكانية اجتذاب القطاع الخاص في عمليات التنمية.

(و) إدارة التنمية:

- رغبة الدولة في إيجاد حل لمشكلة المدن الجديدة بالاستفادة من إدارة القطاع الخاص.
- التوازن بين مستويات التنفيذ في قطاعات الخدمات و الإسكان و البنية الأساسية.
- اهتمام القطاع الخاص و المستثمرين بإدارة التنمية في المدينة الجديدة.

المعيار الثاني: الإسكان: تم دراسة هذا المعيار من حيث:

(أ) خطة الإسكان:

- نظرة متخذي القرار إلى المدن الجديدة كعنصر أساسي في حل المشكلة الحالية للإسكان.
- التنسيق و التكامل بين خطة الإسكان القومية بالمدن الجديدة في حل مشكلة الإسكان.
- استغلال موارد الاستثمار العقاري المتزايدة.
- كيفية نمو الوحدات السكنية المنفذة.

(ب) عدد السكان:

- معدل الاستيطان بالمدينة الجديدة.
- الطاقة الاستيعابية.

(ج) النسيج العمراني:

- مراعاة الأصول و المعايير التخطيطية في تشكيل النسيج العمراني.
- تنكظيم عمليات البناء من خلال قوانين و شروط و قيود محددة.
- ملائمة النسيج العمراني مع طبيعة المدينة الصحراوية.
- تميز التصميم الموضوع للنسيج العمراني.

(د) الوحدات السكنية:

- توافر وحدات سكنية شاذرة تستوعب أعداداً من السكان.
- نمو المناطق السكنية.
- تميز الحياء السكنية بالمدينة لتلبية احتياجات السكان الباحثين عن التميز.

(هـ) المقومات البيئية:

- توافر مصادر المياه الجوفية التي يمكن الاستفادة منها.
- الرقابة على الصناعات القائمة و البعد عن الضوضاء و مصادر التلوث.
- عدم الاستفادة المثلى بالمقومات البيئية المتوافرة.

(و) إدارة الإسكاتك

- التنسيق و التكامل في إدارة الإسكان لتلبية احتياجات المدينة من الوحدات السكنية طبقاً لما يتطلبه السوق.

المعيار الثالث: العمالة: تم دراسة هذا المعيار من حيث:

(أ) خطة التنمية الاقتصادية:

- وجود الإمكانيات المتاحة القادرة على دعم قاعدة اقتصادية متنوعة بالمدينة.
- الاستفادة من أهمية القطاع الخاص الصناعي و المستثمرين في المدينة.

(ب) عدد العمالة:

- نسبة العمالة الحالية ٨٧% من الحجم المستهدف بالمدينة.
- القدرة الاستيعابية لفرض العمل المستقبلية.

(ج) إسكان العمالة:

- توافر الوحدات السكنية و المناطق الصالحة للبناء بالمدينة لاستيعاب و إسكان العمالة.
- التوافق بين خطط الإسكان بالمدينة و الفئة المستهدفة من العمالة لاستيفاء حاجة السوق منها.

(د) الصناعات الصغيرة:

- دمج الصناعات الحرفية مع المناطق السكنية.
- إهتمام الدولة و الجهات المانحة و المؤسسات الدولية بدعم الصناعات الصغيرة.
- خطة تنمية الصناعات الصغيرة.

(هـ) الصناعات الثقيلة:

- عدم الالتزام بالمخططات الأصلية للمناطق الصناعية.
- استقطاب المزيد من الصناعات بغض النظر تصنيفها و درجة تلويثها للبيئة.
- فصل الصناعات الملوثة بعيداً عن المناطق السكنية و عن اتجاه الرياح السائدة بالمدينة.

(و) إدارة التنمية الاقتصادية:

- توافر فرص العمل بالمدينة الجديدة.
- التنظيم بين أنواع للصناعات في المناطق الصناعية.
- اشتراك القطاع الخاص في الإدارة من خلال آليات السوق.

المعيار الرابع: التمويل: تم دراسة هذا المعيار من حيث:

(أ) خطة التمويل:

- رصد الدولة لميزات عالية لتمويل نمو المدن الجديدة.
- الرجبة لدى القطاع الخاص بالمساهمة و الاستثمار في المدينة الجديدة.

(ب) مصادر التمويل:

- الإعتماد على الحكومة المركزية كمصدر أساسي للتمويل.
- اهتمام الدولة بإيجاد مصادر تمويل جديدة من القطاع الخاص.
- التنسيق بين الأجهزة التي تقوم على تمويل المدن الجديدة و توجيه الإنفاق محليا.

(ج) الأنشطة الصناعية:

- دور القاعدة الصناعية لتنمية المدينة و توفير فرص العمالة بها.
- التنافس على التمويل المحدود بين الأنشطة المختلفة الصناعية و العمرانية و السياحية.
- تلوث الناتج عن الأنشطة الصناعية.

(د) الأنشطة السياحية:

- دور الأنشطة السياحة لتنمية المدينة و توفير فرص العمالة بها.
- التنافس على التمويل المحدود بين الأنشطة المختلفة الصناعية و العمرانية و السياحية.
- تميز فعلى في الطبيعة العمرانية للمنطقة السياحية.

(و) الأنشطة العمرانية:

- دور الأنشطة العمرانية لتنمية المدينة و توفير فرص العمالة بها.
- التنافس على التمويل المحدود بين الأنشطة المختلفة الصناعية و العمرانية و السياحية.
- استغلال المورد الذاتي الرئيسي بالمدينة و هو بيع الأراضي.

(ز) إدارة التمويل:

- الإعتماد على الحكومة المركزية كمصدر أساسي للتمويل.
- التنسيق و الربط بين نظم التمويل.
- رغبة القطاع الخاص في إدارة التمويل في المدينة الجديدة من خلال آليات السوق.

المعيار الخامس: الإدارة: تم دراسة هذا المعيار من حيث:

(أ) التخطيط:

- كفاءة التخطيط الإداري.
- رغبة القطاع الخاص في المشاركة في إدارة المدينة الجديدة.
- المعلومات المتاحة للمخططين.

(ب) التنظيم:

- السلطات و الاختصاصات التي تمارسها أجهزة المدن الجديدة.
- التنظيم بين ما يتم في القطاعات المختلفة بالمدينة الجديدة.

(ج) التنسيق:

- آلية التنسيق بين الجهاز الإداري بالمدينة و الوزارات و الهيئات المعنية بالمدينة الجديدة.
- المرونة في الإدارة في توجيه الاستثمارات من قطاع لآخر حسب متطلبات الموقف.

(د) القيادة:

- القيادة الإدارية لسلطة اتخاذ القرار.
- إمكانية وجود كوادر قيادية من الشباب.

(هـ) المتابعة:

- نظام المتابعة الحالي و نظام قاعدة البيانات.
- النظم الفعالة للمتابعة.

(و) الجهاز الإداري:

- الكوادر الإدارية المؤهلة و القادرة على إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة.
- اهتمام و خبرة القطاع الخاص في الإدارة لتنمية المدينة الجديدة.

النتائج:

استهدفت عملية التحليل الوصفي باستخدام "SWOT Analysis" لمدينة السادس من أكتوبر موضع الدراسة تحليل كل من البيئة الداخلية والخارجية لها، وذلك من حيث العناصر الأساسية الأربعة للنموذج المستخدم وهي مواطن القوة Strength، ومواطن الضعف Weakness و مكامن الفرص Opportunities، ومكامن التهديدات Threats. و جدير بالذكر أن الهدف الأساسي من إجراء هذا التحليل هو التعرف على المشاركة في التنمية من كل من العناصر الأربعة السابقة، وعلى ذلك فإنه سوف يتم عرض ما تم الوصول إليه من نتائج التحليل مع التأكيد على دور التنمية في كل من العناصر الأربعة الرئيسية في هذا النموذج، وقد تم وضع علامة على العناصر المرتبطة بالمشاركة في التنمية العمرانية حتى يمكن ربطها بالنتائج النهائية في المرحلة اللاحقة. ويمكن تلخيص أهم النتائج في التالي:

جدول (٨-٤): نتائج التحليل الوصفي لمدينة السادس من أكتوبر باستخدام " SWOT

"Analysis (تحليل مواطن القوة Strength)

الارتباط بالنتائج	م	النتائج
	١	تم تخطيط المدن الجديدة نتيجة لدراسات تخطيطية شاملة لنمو المدينة تأخذ في الاعتبار كافة الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية.
	٢	روعي الأصول والمعايير التخطيطية في تشكيل النسيج العمراني.
	٣	توافر الوحدات السكنية والمناطق الصالحة للبناء لاستيعاب وإسكان العمالة.
	٤	تنظيم عمليات البناء من خلال قوانين وشروط و قيود محددة، للتمكن في العمران مما يتيح الفرص لتوافر بيئة عمرانية متميزة.
	٥	الطاقة الاستيعابية العالية للمدينة نظرا لما تملكه من قدرات عمرانية و ما تحتويها من أماكن فضاء و مشاريع تنمية و اكتمال نسبة كبيرة من معدل البنية الأساسية بها و قدرة المدينة على استيعاب أعداد متزايدة من السكان من منطلق قاعدتها الاقتصادية المتميزة.
	٦	زيادة كثافة المناطق الصناعية عن المخطط الأساسي لها عامل هام يؤكد نجاح المدينة في استقطاب الصناعة. بالإضافة إلى وجود إمكانات متاحة قادرة على دعم قاعدة اقتصادية متنوعة بالمدينة.
	٧	نظرة متخذي القرار إلى المدن الجديدة كعنصر أساسي في حل المشكلة الحالية للإسكان نظرا للطاقة الاستيعابية العالية للمدينة لما تملكه من قدرات عمرانية و ما تحتويها من أماكن فضاء و مشاريع تنمية و فرص عمالة إضافية.
	٨	رغبة الدولة في إيجاد حل لمشكلة المدن الجديدة عن طريق الاستفادة من القطاع الخاص لوجود إمكانات متاحة قادرة على دعم التنمية بالمدينة حيث يمثل النشاط الصناعي القاعدة الأساسية بالمدينة و توفير فرص العمالة بها.
	٩	رغبة القطاع الخاص في المشاركة في مشاريع التنمية من خلال الاستثمارات في مشاريع الخدمات العامة.
⊖	١٠	توافر أعداد من الخريجين من التخصصات المختلفة يمكن تدريبهم ليمثلوا نواة للكوادر الجديدة التي يعهد إليها بإدارة المدينة على أساس عملية حديثة.

جدول (٤-٢٩)

(تحليل مواطن الضعف Weakness)

١	التغيير في استعمالات الأراضي المخططة يؤدي إلى التغيير الغير محسوب في استعمالات البديلة مثل انخفاض نسبة الحزام الأخضر حول بعض المدن الجديدة لتوزيعه على الاستثمار العقاري.
٢	نقص الخدمات التعليمية، والصحية، والتجارية، والثقافية، والخدمات الموجودة بشكل مبعثر و بدون توزيع متجانس تبعاً لعدد السكان العالي.
٣	ارتفاع تكلفة التشغيل لشبكات البنية الأساسية يعتبر تكلفة إضافية على تشغيل أوجه الأنشطة التنموية بالمدينة و تدهور مستوى تشغيل بعض هذه الشبكات في الأماكن الغير مستغلة نتيجة لعدم صيانتها الدورية.
٤	عدم التوازن بين مستويات التنفيذ في قطاعات الخدمات والإسكان و البنية الأساسية مما يمثل إهدار للموارد المتاحة.
٥	انخفاض معدلات الاستيطان بالمدينة الجديدة بصورة كبيرة، و عدم وصول عدد العمالة للمستهدف منه عند تخطيط المدينة.
٦	عدم وجود تميز فعلي في الطبيعة العمرانية للمدن الجديدة بحيث أصبحت تكرر اللمة في المدن القائمة، و عدم التوائم مع المقومات البيئية المتوافرة، فأغلب المجاورات السكنية في المدن يتخذ فيها الشكل العمراني المفتوح و هذا لا يتلائم مع طبيعة المدن الصحراوية.
٧	عدم التنسيق و التكامل في إدارة الإسكان أدى إلى النمو المبعثر في الوحدات السكنية المنفذة بصورة قصور في تكامل النسيج العمراني.
٨	عدم الالتزام بالمخططات الأصلية للمناطق الصناعية، أدى إلى التداخل بين الصناعات بغض النظر عن تصنيفها و درجة تلوثها، و دمج الصناعات الحرفية مع المناطق السكنية في بعض المدن.
٩	غياب الكوادر الإدارية المؤهلة و القادرة على إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة.
١٠	الاعتماد على الحكومة المركزية كمصدر أساسي للتمويل، و قلة نسبة مشاركة القطاع الخاص التي تركزت في مجال الإسكان.
١١	فقدان أجهزة المدن لأهم وسيلة تسمح لها بالسيطرة و التحكم في النمو نظراً لبيعها الأراضي في المراحل الأولى، حيث تعتبر المورد الذاتي الرئيسي بالمدينة مما أثر على ضعف الإيرادات من هذا المصدر.
١٢	عدم وجود تنسيق بين الأجهزة التي تقوم على تمويل المدن الجديدة و توجه الإنفاق محلياً.
١٣	قصور في كفاءة التخطيط الإداري نظراً لقصور في المعلومات و البيانات الخاصة بالمدينة في الجهاز الإداري بالمدينة الجديدة.
١٤	عدم تحديد السلطات و الاختصاصات التي تمارسها أجهزة المدن الجديدة و عدم التنظيم بين ما يتم في القطاعات المختلفة بالمدينة الجديدة.
١٥	عدم وجود تنسيق بين جهاز المدينة و الوزارات المعنية بالتنمية في المدينة الجديدة، بالإضافة إلى غياب المرونة في الإدارة في توجيه الاستثمارات من قطاع لآخر حسب متطلبات الموقف.
١٦	مركزية سلطة اتخاذ القرارات المصرية في شأن نمو المدينة يتم بمناى عن الجهاز الإداري. غياب النظم الفعالة للمتابعة سواء بالأهداف أو بالنتائج فضلاً عن عدم وجود معايير لقياس أي منهما.
١٧	الجهاز الإداري بدون سلطات فعلية لاتخاذ قرارات خاصة بتنمية المدينة. عدم الاهتمام بأراء المستثمرين و المعنيين بإدارة التنمية العمرانية للمدينة الجديدة من القطاع الخاص.
١٨	بيع الأراضي بدعم أدى إلى الإقبال على شراء قطع الأراضي بما يفوق الاحتياج الفعلي لها و خاصة في المناطق الصناعية و حجز مساحات من قطع أراضي الإسكان لأفراد ليست لديهم نية البناء و وإنما لبيعها بعد ذلك بما يحقق لهم عائداً مادياً أكبر.

جدول (٤-٣٠)

تحليل مكامن التهديدات Threats

١	عدم التنسيق و التنظيم بين نمو المدن الجديدة صرانيا مع المناطق المتاخمة لها يمكن أن يؤدي إلى نتائج سلبية على كل من المدن الجديدة و المدن المجاورة.
٢	انتقال كافة الأمراض العمرانية الموجودة في المدن القائمة إليها مما يهدد تميزها كمجتمع عمراني جديد و التأثير السلبي على الهيكل العمراني نتيجة لحجم استثمارات بديلة في ضوء التغير في استعمالات الأراضي بالمدينة الجديدة.
٣	انخفاض معدل الاستيطان بالمدينة الجديدة و عزوها عن حل مشكلة السكان يزيد من عبئها على الدولة.
٤	تحول الأحياء السكنية بالمدينة الجديدة إلى إسكان نمطي مشابه لنمط الإسكان الموجود بالمدن القائمة، غير قادر على تلبية احتياجات السكان الباحثين عن التميز.
٥	عدم وفرة الخدمات العامة بالمدن الجديدة أو قصور كفاءتها لا يساعدان على تحقيق المستهدف من جذب الأحجام السكانية المتوقعة للمدن الجديدة.
٦	عدم الأتران بين ما تم في قطاعات التنمية للبنية الأساسية بشكل استثمارات غير مستغلة و موارد مهدرة تؤثر على لقتصاديات التنمية في هذه المدن الجديدة.
٧	الاعتداء على الحزام الأخضر المحيط بالمدن الجديدة تحت ضغط الرغبة في الامتداد العمراني، و عدم إحكام الرقابة على الصناعات القائمة يؤثر على البيئة في المنطقة.
٨	التقسيم العشوائي و المترديد للمناطق الصناعية بالمدينة الجديدة يؤدي إلى إبهار التسيج العمراني بالمدينة الجديدة.
٩	بقاء الأجهزة الإدارية على ما هي عليه يعوق قدرتها على تنفيذ خطط التنمية في المدينة و لا يساعد على استجابتها للمتغيرات العالمية الاقتصادية أو الاستفادة منها.
١٠	قصور البيانات و المعلومات المتاحة للمخططين و عدم دقتها يؤثر سلبا على التنمية في المدينة الجديدة و لا سيما التنمية العمرانية و يعوق النهوض بالمدينة و تحقيق أهدافها.
١١	عدم وجود تحديد و توصيف لمهام المراكز الوظيفية بالجهاز الإداري لتنمية المدينة الجديدة يؤدي إلى التخبط بجهاز التنمية و عدم إمكانية تحقيق الأهداف المرجوة منه.
١٢	عدم قدرة الجهاز على التنسيق بين الإدارات الداخلية في جهاز تنمية المدن الجديدة يحد من إنجاز المشروعات طبقا للظروف و المتغيرات المستجدة و برامج تنفيذها.
١٣	تدهور نظام المتابعة الحالي إلى جانب ضعف نظام قاعدة بيانات عن المدن الجديدة قد يتسبب في انهيار القاعدة الاقتصادية بالمنطقة و انهيار التنمية العمرانية بها.
١٤	افتقاد القيادة الإدارية الحالية لسلطة اتخاذ القرار بما يحد من قدراتها و إمكاناتها على مواجهة التغيرات المتسارعة في المجتمع المصري على دفع التنمية العمرانية بالمدن الجديدة.
١٥	تحول المدن الجديدة إلى صورة نمطية من المدن القائمة بكل مشاكلها و معوقات التنمية من روتين و بيروقراطية.
١٦	عدم اهتمام القطاع الخاص بالمشاركة الفعالة في التنمية بالمدن الجديدة نظرا للتعقيدات الإدارية الموجودة بالجهاز الإداري لتنمية المدن الجديدة.

جدول (٤-٣١)

مكامن الفرص Opportunities

١	زيادة الإهتمام المحلي والإقليمي نحو المدن الجديدة كمخرج لمشاكل المدن الحالية.
٢	القدرة الاستيعابية للسكان بما تحتويه من أماكن فضاء في المخطط يمكن أن تستغل في توفير الخدمات الإسكان و إقامة مشاريع تنمية.
٣	اكتمال نسبة كبيرة من البنية الأساسية عامل هام في اجتذاب السكان.
٤	امكانية تطوير و تنمية شبكة النقل و المواصلات في ضوء تنامي حركة التنقل بين المدن الجديدة بالمدن المتاخمة.
٥	امكانية الحزام الأخضر للحد من وصول التلوث الهوائي و الصوتي و البصري للمناطق العمرانية بالمدينة و الحفاظ على البيئة النظيفة بها.
٦	سهولة الاتصالات الحديثة داخليا و خارجيا و شبكات الانترنت التي تساعد على جذب الاستثمارات من كافة أرجاء العالم. ⊖
٧	وجود قاعدة اقتصادية قوية تعمل على وجود فرص عمل و جذب العمالة. كما أن التوسع في النشاط الصناعي و الترفيهي يزيد من فرص مصادر التمويل المباشر و الغير مباشر في صلية التنمية للمدن. ⊖
٨	تضاعف أهمية دور القطاع الخاص في تخفيف الأعباء الملقاة على عاتق الدولة في ضوء الفرصة في زيادة دور القطاع الخاص. ⊖
٩	وجود القطاع الخاص الصناعي و المستثمرين في المدينة و رغبتهم في المشاركة بإدارة المدينة الجديدة حسب آليات السوق يزيد من فرصة المدينة الجديدة في حل مشكلاتها. ⊖
١٠	إعادة تنظيم الجهاز الإداري و الاستفادة من تنظيم إدارة القطاع الخاص يزيد من فرصة المدينة الجديدة على التنمية المتكاملة. ⊖
١١	إيجاد آلية للتنسيق بين الجهاز الإداري بالمدينة و الوزارات المعنية بالمدينة الجديدة يعطي الفرصة للتغلب على المشاكل التي تعوق التنمية. ⊖
١٢	امكانية وجود كوادر قيادية إدارية من الشباب تساهم في دفع صلية التنمية بالمدن الجديدة و مواكبة المتغيرات الحديثة المؤثرة على المدن. ⊖
١٣	المتابعة الجدية للأنشطة التي يمارسها قطاع تنمية المجتمع بأجهزة تنمية المدن الجديدة يفتح الفرص لتنمية المدينة الجديدة بصورة أفضل. ⊖

العناصر ذات الارتباط بالإدارة ⊖

في ضوء النتائج و الحقائق السابقة الناتجة عن التحليل الوضعي "SWOT Analysis" بمدينة السادس من أكتوبر موضع دراسة من حيث العناصر الأساسية الأربعة المستخدمة في التحليل و هي مواطن القوة Strength، و مواطن الضعف Weakness، و مكامن الفرص Opportunities، و مكامن التهديدات Threats فإنه يمكن تحديد موقع الإدارة من العناصر الأربعة السابقة حيث يتضح الآتي:

- نسبة مواطن القوة المتعلقة المشاركة في التنمية العمرانية بالمدن الجديدة ١٠% من إجمالي عدد مواطن القوة و هي نسبة ضعيفة جدا تكاد تتعدم.
- نسبة مواطن الضعف المتعلقة المشاركة في التنمية العمرانية بالمدن الجديدة ٨٣% من إجمالي عدد مواطن الضعف و هي نسبة مرتفعة جدا على عكس نسبة مواطن القوة تماما.
- نسبة مكامن التهديدات المتوقعة المشاركة في التنمية العمرانية بالمدن الجديدة ٧٥% من إجمالي التهديدات و هي نسبة مرتفعة ناتجة عن سوء التنمية بالمدن الجديدة.

الباب الخامس

الباب الخامس

النتائج و التوصيات

خلاصة الرسالة

النتائج و التوصيات

منهجية تنفيذ التنمية العمرانية المستدامة للمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

- الملاحق
- المراجع العربية
- المراجع الاجنبية
- ملخص الرسالة باللغة الاجنبية

خلاصة الرسالة:

توجهت سياسة المدن الجديدة في مصر إلى رؤية مستقبلية لتحقيق ظروف معيشة أفضل من خلال أسلوب التنمية بعد أن كانت رد فعل مباشر لمشاكل العمران في مصر. حيث اتجه الفكر العام و الحاكم لمجمل السياسات الجديدة إلى تفعيل دور القطاع الخاص بأخذ المبادرة في مشروعات التنمية مع تقليص دور الدولة إلا كضرورة حتمية للحفاظ على البعد الاجتماعي في التنمية. مما تطلب تشجيع القطاع الخاص على القيام بدوره كشريك أساسي في عملية التنمية العمرانية و خاصة الاستثمار في مجالات البنية الأساسية و الخدمات و ذلك في إطار الخطط التي تضعها الدولة لهذه المشروعات و ذلك كنتيجة مباشرة للمتغيرات العالمية المستجدة على المجتمع المصري.

و هناك العديد من المداخل المختلفة لإمكانية ممارسة دور القطاع الخاص في التنمية العمرانية في المدن الجديدة، و تتمثل في:

أولاً: المسؤولية الكاملة للدولة عن التنمية مع دور محدود للقطاع الخاص:

على أساس قيام جهة واحدة مسؤولة بتنمية متكاملة و منسقة لبعض المساهمات التي قد تتم من جهات معاونة كالقطاع الخاص، و من ثم يجب أن يتوافر لهذه الجهة موارد فنية و مالية ضخمة لا يمكن أن تتوفر إلا من خلال الدولة و بالتالي تمثل زيادة في الأعباء للميزانية لتنمية المدن الجديدة.

ثانياً: عرض المدن الجديدة كمناطق مفتوحة للاستثمار:

حيث يتم فتح هذه المدن للمستثمرين و رجال الأعمال المتميزين في مجالات التنمية و التعمير و يتم إدارتها عن طريق القطاع الخاص بكل صورة. و يقتصر دور الأجهزة الحكومية المتمثلة في أجهزة التخطيط على الرقابة و الإشراف على إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة.

ثالثاً: الشراكة المنضبطة بين القطاع الخاص و الحكومة:

وهي قيام جهات مستقلة بالتنمية في المدن الجديدة وفقاً لتخطيط مسبق و مُعلن بحيث تقوم هذه الجهات في تنميتها بدور العامل المستقطب المحفز للتنمية من خلال توفير قوة الدفع المطلوبة لعمليات التنمية الخاص بها وفق رؤيتها الاقتصادية و في ظل خطة عامة للدولة. و يمكن توضيح بعض الألف المتاح للشراكة بين القطاع الخاص و الحكومة في التنمية العمرانية التي من الممكن اختيار بعضها للتطبيق بالمدن الجديدة الأخرى و تتمثل في؛ شركات مساهمة،

هيئات تنمية، و شركات تعمل بنظام BOT و لمعرفة آراء الأطراف المشاركة في التنمية العمرانية بالمدن الجديدة فقد تم إجراء استبيان و أخذ عينات عشوائية من المجتمع مدينة السادس من أكتوبر لمعرفة آرائهم في التغييرات المستحدثة على تفعيل التنمية العمرانية بالمدن الجديدة و مدى استعدادهم للمشاركة في تنمية المدينة الجديدة.

و في ظل الظروف الخاصة بتنمية المدن الجديدة و في ضوء العينات التي تم إجراء الاستبيان عليها في مدينة السادس من أكتوبر، يتضح الآتي:

- اهتمام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بدخول القطاع الخاص كشريك في عملية تفعيل التنمية العمرانية بالمدن الجديدة للاستفادة من أسلوبه في النجاح والتنمية العمرانية بها.
- رغبة كبار المستثمرين في عرض المدن الجديدة كمناطق مفتوحة للاستثمار، لتعظيم قوتهم السياسية المؤثرة على المستويين السياسي و الاقتصادي لخدمة أعمالهم.
- تحفظات صغار المستثمرين أمام عرض المدن الجديدة كمناطق مفتوحة للاستثمار للمستثمرين و رجال الأعمال و انفرادهم بإدارتها مع اقتصار دور الدولة على الرقابة و الإشراف لخوفهم من احتكار كبار المستثمرين بالمدن الجديدة.
- رغبة المواطنين في مشاركة القطاع الخاص في توجيه التنمية العمرانية بالمدن الجديدة. و تقليل دور الدولة في إدارتها. مما يؤكد عدم نجاح إدارة الدولة منفصلة في تنمية المدن الجديدة عمرانيا. إلا أنهم يؤيدون وجود دورها بشدة كشريك للتنمية و ذلك كرقب للمحافظة على حقوق المواطنين بالمدن الجديدة و الحفاظ على المصلحة العامة.

و مما سبق يتضح مدى ضرورة تطبيق منهجية تنفيذية للتنمية العمرانية المستدامة وذلك من خلال دخول القطاع الخاص في التنمية العمرانية بالمدن الجديدة و جذب المستثمرين و رجال الأعمال للاستثمار في المدن الجديدة مع توفير الضوابط و الرقابة اللازمة من ممثلي الدولة لطمأنة صغار المستثمرين و المواطنين و ذلك من خلال:

- تقوم الدولة بوضع المخططات الاستراتيجية بالمشاركة والإشراف عليها قبل بدئها ثم متابعتها وفقا لضوابط تحكمها.

- التدخل المباشر للدولة في تفعيل التنمية لضمان تحقيق العوائد المنتظرة من التنمية العمرانية.
- يسمح للحكومة بتأجير أو منح حق انتفاع الأراضي بالمدن الجديدة للقطاع الخاص في إطار ضوابط حاكمة أخرى بما يتضمن الحفاظ على التراث البيئي والاجتماعي والثقافي لها.
- يسمح للقطاع الخاص بأحجامه و نوعياته المختلفة بالمشاركة في تفعيل التنمية العمرانية بالمدن الجديدة و القيام بدور المسمى Developer الرئيسي للأرض وفقا لقدراته و إمكانياته و وفقا للضوابط الموضوعه.
- يمنع احتكار التنمية أو جعلها وفقا على جهة واحدة، و ذلك بمشاركة جميع المستفيدين و المعنيين بالتنمية العمرانية بالمدن الجديدة.

النتائج والتوصيات :

استهدفت الرسالة هدفا رئيسيا و هو البحث في كيفية تحقيق أقصى كفاءة من المدن الجديدة في مصر من خلال تطوير أساليب التنمية العمرانية بها و ذلك في ضوء التغيرات الاقتصادية المؤثرة سياسيا و لقتصاديا على الدولة. و لتحقيق هذا الهدف الأساسي فقد تم اقتراح منهجية تنفيذية للتنمية العمرانية المستدامة في المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وتم دراستها بتحديد عدد من الأهداف الثانوية و هي:

- تحديد مواطن الضعف الحالية و التهديدات المؤثرة على عملية التنمية العمرانية بالمدينة الجديدة في ظل الأوضاع الإدارية الحالية بها، لإضافة إلى تحديد مواطن القوة بالمدينة الجديدة و مكامن الفرص التي يمكن الاستفادة منها مستقبلا في تطوير الأداء الإداري لعملية التنمية العمرانية بالمدينة الجديدة في مصر.
 - استكشاف الأفاق المستقبلية المتاحة أمام القطاع الخاص للمساهمة في تفعيل التنمية العمرانية بالمدينة الجديدة و ذلك في ضوء السياسات الموضوعية من الدولة لتحديث و استدامة التنمية في هذه المدن.
 - وضع صيغة جديدة أو تصور مقترح لاستدامة التنمية العمرانية بالمدينة الجديدة في مصر في ضوء التغيرات الاقتصادية المستجدة على المجتمع المصري.
- و للوصول للأهداف السابقة من خلال النقاط التالية:

- إن مواطن الضعف الحالية و أوجه القصور و إتهديدات المؤثرة على عملية التنمية العمرانية بالمدينة الجديدة في مصر تتمثل في ما أثبتته.

أثبتت الدراسة أن أهم مظاهر الخلل في نمو المدينة الجديدة في مصر تتمثل في تواسع معدلات الإنجاز في القطاعات الإسكان و الخدمات بهذه المدن، و عجزها عن جذب السكان من المدن القائمة. و تعود أهم مواطن الضعف الحالية و أوجه القصور و التهديدات الناتجة إلى الأوضاع الحالية بالمدينة الجديدة في مصر مما يدل على التأثير السلبي على التنمية العمرانية بهذه المدن و مدى الخطر الذي يهدد نموها.

- عجز هيئات التنمية العمرانية بالمدينة الجديدة في مصر حل المشكلات التي تتعرض لها هذه المدن و مواكبة التغيرات الاقتصادية على المجتمع المصري.

نظرا لأن الجهاز الإداري بدون سلطات فعلية لاتخاذ قرارات خاصة بتنمية المدينة، و لافتقار القيادة الحالية لسلطة اتخاذ القرار من خلال عدم استيعاب مفهوم التنمية و الخلط بين مفهوم التشييد و التنمية بما يحد من قدرتها و إمكانياتها على مواجهة التغيرات في المجتمع المصري، بالإضافة إلى عدم وجود تنظيم و تنسيق بين الأجهزة المنوط بها التنمية العمرانية بالمدينة

الجديدة، و ضعف الكوادر الإدارية بهذه المدن. كما أن السلطات و الاختصاصات التي تمارسها أجهزة المدن الجديدة غير محددة، و غياب المرونة في اتخاذ القرار في توجيه الاستثمارات من قطاع لآخر حسب متطلبات الموقف، و الاعتماد على الحكومة المركزية كمصدر أساسي للتمويل.

إن مواطن القوة بالمدن الجديدة و مكامن الفرص التي يمكن الاستفادة منها مستقبلا في تطوير الأداء لعملية التنمية العمرانية بالمدن الجديدة في مصر تتمثل في وجود القطاع الخاص الصناعي و المستثمرين في المدينة و رغبتهم في المشاركة في تنمية المدينة الجديدة أهم مواطن القوة و مكامن الفرص بالمدن الجديدة مما يعظم فرصة حل مشاكل تلك المدن الجديدة.

- يمكن الاستفادة من مواطن القوة بالمدن الجديدة و مكامن الفرص في وضع صيغة جديدة للتنمية العمرانية بهذه المدن في ضوء التغييرات المستجدة على المجتمع المصري عن طريق تصميم نظام تنموي جديد مستديم يستفيد من وجود القطاع الخاص الصناعي و المستثمرين في المدينة و رغبتهم في المشاركة بإدارة المدينة الجديدة حسب آليات السوق، مع الأخذ في الاعتبار الأطراف المستفيدة و المعنية و المهمة بالتنمية العمرانية بالمدن الجديدة، و ذلك بالإعتماد على تحديد الاحتياجات و معرفة الأهداف و حل المشاكل التي تعوق عملية التنمية بأسلوب و فكر القطاع الخاص. كذلك فإن وصولا إلى تحقيق الفروض النظرية بالرسالة من خلال المنهجية التي تم إتباعها في البحث من خلال معرفة.

- التغير في دور كل من الدولة و القطاع الخاص في التنمية العمرانية بالمدن الجديدة نتيجة للتغيرات الاقتصادية المستجدة في مصر حيث لا يتضائل دور الدولة مع اقتصاديات السوق، و إنما تم حدوث تغيير دورها في التنمية حيث يعتبر الانتقال إلى نظام السوق هو لنقل من دولة تصدر الأوامر أساسا إلى دولة تقوم بوضع القواعد و العمل على احترام تنفيذها. كما تنامي دور القطاع الخاص في التنمية و زاد الاتجاه إلى شراكة القطاع الخاص في تفعيل التنمية العمرانية في المدن الجديدة للنهوض بالمدن و مواكبة المتغيرات المتسارعة.

- الأفاق المتاحة للشراكة بين القطاع الخاص و الحكومة في التنمية العمرانية بالمدن الجديدة في مصر حيث أن:

هناك العديد من الأفاق المتاحة للشراكة بين القطاع الخاص و الحكومة في التنمية العمرانية بالمدن الجديدة في مصر التي من الممكن اختيار بعضها للتطبيق بالمدن الجديدة، و تتمثل في:

- شركات مساهمة: بغرض توجيه المدينة الجديدة، و تتكون الشركة من ممثلي هيئة المجتمعات العمرانية و المستثمرين و المواطنين سكان المدينة. و لا تخضع هذه الشركة للوائح و القوانين التي تحكم الجهاز التنظيمي للدولة و لكنها

شركة مساهمة تخضع لرقابة المساهمين ممثلين في الجمعية العمومية ثم باقي الجهات المنظمة لها تبعا للنظام الأساسي و القوانين و اللوائح المنظمة لذلك.

- هيئات تنمية: يكون لها كيان قانوني مستمد من النظم و اللوائح التي تنظم إنشاء الجمعيات و الهيئات الغير حكومية و يضم مجلس الإدارة مختلف الفئات الممثلة للمجتمع في المدينة الجديدة. و تقوم هذه الهيئة برسم سياسة المدينة بحيث يتم تحقيق الأهداف المرجوة للتنمية، و رسم السياسة السعرية لبيع الخدمات و المرافق بما يتلائم مع تكاليف الإنتاج و متابعة تنفيذ تلك السياسات.
- شركات تعمل بنظام BOT: تقوم هذه الشركات بدعم كفاءة الخدمات و المرافق بإدارتها بنظام BOT . حيث تتعاقد الحكومة مع القطاع الخاص لتوفير الخدمات و المرافق و عقود امتياز لأجل محددة و ذلك لإشباع حاجة عامة ثم تنقل الشركة ملكية المرفق أو المشروع إلى الدولة أو الجهة المتعاقدة في حالة جيدة قابلة للاستمرار بعد نهاية المدة.

تم ذكر النقاط السابقة من خلال رؤية محددة لسياسة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة، و في نطاق البيانات و المعلومات المتاحة التي أمكن الحصول عليها من الجهات الرسمية و غير الرسمية المختلفة.

أولا النتائج:

إن أهم نتائج هذا البحث تتمثل في الآتي:

(١) أن العامل الأساسي لجذب السكان و نموهم بمدينة السادس من أكتوبر هو توفير فرص العمل الصناعية، في حين أن العمل الرئيسي لاستقرار هؤلاء السكان و استمرارهم بالمدينة هو توافر الخدمات و كفاءتها .

فقد أظهرت نتائج التحليل النمو العمراني للمدينة الجديدة موضع الدراسة عن طريق مقارنة المعدل السنوي لنمو السكان بها بالمعدل السنوي لنمو كل من العمالة الخدمية بها. و تم تقسيم المدة الزمنية على ثلاث فترات تعدادية كالآتي:

الفترة الأولى: (١٩٨٦/١٩٩٣): منتهى سبع سنوات - تمثل فترة بداية التنمية بالمدينة الجديدة و هي ما قبل الإصلاح الاقتصادي في مصر. أظهرت زيادة المعدلات السنوية لكل من نمو العمالة الصناعية، و العمالة الخدمية، و السكان.

الفترة الثانية: (١٩٩٣/١٩٩٦): منتهى ثلاث سنوات - تمثل فترة بداية الإصلاح الاقتصادي في مصر و خصخصة قطاع المقاولات و تشجيع الدولة للقطاع الخاص للدخول في الاستثمار العقاري و التنمية بالمدينة الجديدة. حدثت زيادة المعدل السنوي لنمو العمالة الصناعية بنسبة كبيرة بينما تناقص المعدل السنوي لنمو العمالة الخدمية لنفس الفترة، إلا أن المعدل السنوي لنمو السكان ازداد بنسبة كبيرة و يرجع ذلك لزيادة فرص العمالة الصناعية و جذبها للعديد من العمالة في الفترة الثانية. مما يدل على أن العامل الأساسي لجذب السكان بالمدينة هو توافر فرص العمل الصناعية.

الفترة الثالثة: (١٩٩٦/٢٠٠٤): منتهى أربع سنوات - تمثل فترة ما بعد دخول القطاع الخاص في التنمية العمرانية بالمدينة الجديدة في مصر و إنشاء العديد من المشاريع العقارية و الخدمية بهذه المدن. تناقص المعدل السنوي لنمو العمالة الصناعية بينما ازداد المعدل السنوي لنمو العمالة الخدمية مما أثر على المعدل السنوي لنمو السكان و ذلك في الفترة التي انخفضت فيها العمالة الصناعية حيث ساعد ذلك على استقرار و جذب السكان في المدينة و استقرار العديد من العمالة بها. مما يدل على أن العامل الرئيسي لاستقرار السكان و استمرارهم بالمدينة هو توافر الخدمات، فعند زيادة العمالة الخدمية كمؤشر لزيادة الخدمات أدى ذلك لاستقرار السكان و استمرار النمو السكاني في المدينة الجديدة.

(٢) أثبت التحليل الوصفي صحة الفرض الأول للبحث و الذي ينص على أن: "جزأ كبيرا من الفشل في تحقيق المدن الجديدة للمستهدف منها يرجع في المقام الأول إلى عدم كفاءة منهج التنمية العمرانية بهذه المدن وعدم استدامتها . و على ذلك فإنه في ظل بقاء التوجيهات كما هي فإن هذا يعني عدم وجود أي تغيير في اتجاه تحقيق التنمية العمرانية المرجوة".

بدراسة و حصر مواطن الضعف و مكامن التهديدات ذات العلاقة بسوء تنمية المدن الجديدة، و قد تم الاستدلال من ذلك على مظاهر الخلل في النمو العمراني للمدن الجديدة التي تشير بوضوح إلى ان وجود قصور في أساليب العمل بأجهزة تنمية المدن الجديدة، و أهم مظاهر هذا القصور هو:

- قصور في كفاءة التخطيط نظرا لقصور في المعلومات و البيانات الخاصة بالمدينة في الجهاز الإداري بالمدينة الجديدة. و عدم تحديد السلطات و الاختصاصات التي تمارسها أجهزة المدن الجديدة و عدم التنظيم بين ما يتم في القطاعات المختلفة بالمدينة الجديدة.
- عدم وجود تنسيق بين جهاز المدينة و الوزارات المعنية بالتنمية في المدينة الجديدة، و غياب المرونة في توجيه الاستثمارات من قطاع لآخر حسب متطلبات الموقف.
- مركزية سلطة اتخاذ القرارات المصيرية في شأن نمو المدينة تتم بمنأى عن الجهاز الإداري، و غياب النظم الفعالة للمتابعة و عدم وجود معايير لقياس أي منهما.
- غياب الكوادر المؤهلة و القادرة على التنمية العمرانية بالمدن الجديدة. حيث لا توجد برامج لتدريب العاملين بأجهزة المدن الجديدة بقصد رفع مستوياتهم.
- الاعتماد على الحكومة المركزية كمصدر أساسي للتمويل، و قلة نسبة مشاركة القطاع الخاص التي تركزت بصفة أساسية في مجال الإسكان. و عدم وجود تنسيق بين الأجهزة التي تقوم على تمويل المدن الجديدة و توجه الإنفاق محليا.
- عدم التوازن بين مستويات التنفيذ في قطاعات الخدمات الإسكان و البيئة الأساسية مما يمثل إهدار للموارد المتاحة. و عدم التنسيق و التكامل في الإسكان أدى إلى النمو المبعثر في الوحدات السكنية المنفذة بالمدينة بصورة قصور في تكامل النسيج العمراني.
- عدم الالتزام بالمخططات الأصلية للمناطق الصناعية، أدى إلى التداخل بين الصناعات و دمج الصناعات الحرفية مع المناطق السكنية في بعض المدن.

- عدم تحقيق المستهدف من نسب التعمير بالمدن الجديدة رغم بيع الأراضي بدعم كبير مما أدى إلى الإقبال على شراء قطع الأراضي بما يفوق الاحتياج الفعلي لها و خاصة في المناطق الصناعية و حجز مساحات من قطع أراضي الإسكان لأفراد ليست لديهم نية البناء و إنما لبيعها بعد ذلك بما يحقق لهم عائدا مديا أكبر.

(٣) أظهرت الدراسة مكامن الفرص المتوقعة للتنمية العمرانية بالمدن الجديدة أهمية مشاركة القطاع الخاص في توجيه التنمية بها و ذلك لتحقيق المستهدف منها و تمتيتها عمرا نيا هذا بالإضافة إلى توجهات الأطراف المستفيدة و المعنية و المهمة بالتنمية العمرانية في هذه المدن التي أكدت صحة الفرض الثاني للبحث الذي ينص على أن: "تزايد مسؤولية القطاع الخاص عن توجيه التنمية العمرانية بالمدن الجديدة في مقابل تقلص دور الدولة بها يؤدي إلى تحسين تنمية المدن الجديدة في مصروكفاءتها مع وجود ضوابط من خلال إيجاد صيغة جديدة إدارتها بما يتلائم مع المتغيرات الاقتصادية المستجدة على المجتمع المصري".

(١-٣) فقد أكدت مكامن الفرص على ضرورة الاستفادة من القطاع الخاص في توجيه التنمية العمرانية بالمدن الجديدة في مصر و ذلك نظرا للأتي:

- وجود القطاع الخاص الصناعي و المستثمرين كقاعدة اقتصادية قوية في المدينة و رغبتهم في المشاركة بتنمية المدينة الجديدة حسب آليات السوق يزيد من فرص حل مشكلاتها.
- الاستفادة من تنظيم توجهات القطاع الخاص في إعادة تنظيم الجهاز التنموي للمدينة الجديدة يزيد من فرصتها على التنمية المتكاملة.
- التوسع في النشاط الصناعي و الترفيهي يزيد من فرص مصادر التمويل المباشر و الغير مباشر في عملية التنمية للمدن الجديدة.
- سهولة الاتصالات الحديثة داخليا و خارجيا و شبكات الإنترنت ساعد على جذب الاستثمارات.

(٢-٣) و نتيجة لأهمية القطاع الخاص كان لا بد من معرفة آرائه و توجهاته بالنسبة لمشاركة في التنمية و معرفة مدى وضوح الرؤية لديه لمشكلة التنمية العمرانية للمدينة التابع

لها و المقترحات و الحلول المناسبة لها بالاضافة إلى الاهتمام بكل الأطراف التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالتنمية في هذه المدن.

- ضرورة مشاركة القطاع الخاص للدولة في توجيه التنمية العمرانية بهذه المدن الجديدة رغم اختلاف رؤية كل طرف من الأطراف في نوعية و كيفية المشاركة سواء كانت شركات مساهمة أو هيئات تنمية لإدارة المدن الجديدة.
- يفضل ضرورة دخول المستثمرين في شركات مساهمة لتنمية مدنهم الجديدة مع تجنب السيطرة.
- سيطرة رأس المال على الخدمات السيادية "الأمن، التعليم، الصحة" و ذلك لضمان تقديم الخدمات بنفس الأسعار السائدة بالمحافظات الأخرى مراعاة للبعد الاجتماعي للسكان في المدينة الجديدة.
- تأكيد ضرورة وجود دور الدولة الرقابي على إدارة القطاع الخاص و مدى تحقيقه لأهداف التنمية العمرانية بالمدن الجديدة.

(٣-٣) تتلخص رؤية الأطراف المعنية و المهتمة بتوجيه التنمية العمرانية بالمدن الجديدة فيما يخص تعظيم التنمية العمرانية بها، في التالي:

- ضرورة وجود تنمية ذاتية للمدن الجديدة في مصر للقضاء على مشكلاتها العمرانية و تحقيق رغبات كل من مستثمريها و مواطنيها.
- تكون تنمية المدن الجديدة "خاصة و متخصصة"، تكون "خاصة" أي عن طريق توجهات القطاع الخاص، و "متخصصة" حيث تضم أعضاء و كوادرن من ذوي الخبرة في مجال تنمية المدن.
- تتولى التنمية الذاتية للمدن الجديدة تحسين خدماتها و تذليل العقبات بها بالإضافة إلى تقديم مزايا جديدة لجذب المستثمرين في ظل مجموعة تتمتع بالكفاءة و الشفافية و هي أساس القدرة على المنافسة و التعامل مع الأسواق العالمية حالياً.

- دخول القطاع الخاص في التنمية العمرانية عن طريق قيامه بتمويل و إنشاء و تنمية أحياء كبيرة كاملة و محطات قوى و طرق إقليمية و مطارات و محطات مياه و غيرها من المشروعات الضخمة و ذلك بأسلوب (BOT).
- استعداد الشباب للانتقال إلى المدن الجديدة بشرط توافر فرص العمل ذات العائد المادي المجزي أولاً ثم توافر السكن المناسب و الخدمات العامة و المرافق بالمسكن الجديدة.
- لا بد من وجود ضوابط لتحقيق المصلحة العامة في مواجهة المصالح الشخصية لكبار المستثمرين و القطاع الخاص في ضوء تعاظم دور المواطنين القاطنين بالمسكن الجديدة.

ثانيا التوصيات:

بناء على النتائج المستخلصة التي تم الوصول إليها من الدراسات السابقة يمكن تحديد أهم التوصيات المتعلقة بموضع البحث و التي من شأنها أن تعمل على الارتقاء بالتنمية العمرانية و استدامتها في المدن الجديدة في مصر عند تطبيقها. يمكن إيجاز هذه التوصيات في التالي:

١. لا بد من وجود تميز فعلي في الهوية العمرانية للمدن الجديدة بحيث لا تصبح تكرارا لما سبق تطبيقه في المدن القائمة، مع التواء مع طبيعة المدن الجديدة.

٢. يجب أن تتيح المدن الجديدة فرص العمل الملائمة و الخدمات الكافية بالإضافة إلى الإسكان و ذلك تحقيقا لاكتفائها الذاتي من حيث وفائها باحتياجات قاطنيها و إشباعها لسائر متطلباتهم من خلال تتابع منظم و خطوات مترابطة و متوازنة مع النمو السكاني فيها.

٣. أهمية توجيه الاستثمارات المتاحة في بداية مراحل نمو المدن الجديدة إلى القطاع الصناعي لتوفير فرص العمل لجذب العمالة و السكان، ثم يتبع ذلك توجيه للاستثمارات إلى قطاع الخدمات لتساهم في استقرار السكان و استمرارهم بالمدينة.

٤. العمل على زيادة معدلات الخدمات بالمدن الجديدة و تنشيطها بوصفها أحد الركائز الأساسية لاستقرار المواطنين بالمدينة و الاعتماد أساسا على نوعية و كفاءة هذه الخدمات لتعويض السكان عن المزايا التي يفقدونها بسبب انعزالهم عن خدمات المدن القائمة.

٥. تقليص دور الدولة في توجيه التنمية العمرانية إلا كضرورة حتمية للحفاظ على البعد الاجتماعي في التنمية و خاصة تلك التي تمس فئات الدخل المحدود.

٦. اقتصر دور الدولة على توفير نوعيات و مستويات السكان ذات الدخل المنخفض، أما عن باقي المستويات الإسكانية يفضل أن تترك مسؤولياتها للقطاع الخاص، و يقتصر دور الدولة على تقديم التسهيلات الائتمانية بالإضافة إلى الرقابة و المتابعة و التأكد من المطابقة للشروط و المواصفات و التشريعات البنائية.

٧. وجوب دور الدولة في توفير الخدمات السيادية كالأمن و القضاء و الشرطة، بالإضافة إلى الصحة و التعليم لذوات فئات الدخل المنخفض، أما باقي مستويات

الخدمات العامة و المرافق فيجب دخول القطاع الخاص في إدارتها و خاصة في مجالات البنية الأساسية و الأنشطة الخدمية المتنوعة و ذلك في إطار الخطط التي تضعها الدولة لهذه المشروعات، على أن تكون خبرة و معروفة المستثمرين هاديا و مرشدا للعمل التتموي المحلي بالمدن الجديدة.

٨. الفصل بين إدارة التشييد و التنمية العمرانية بالمدينة الجديدة لمجابهة متطلبات و مشكلات الإنشاء و إدارة التنمية العمرانية بها للاستجابة إلى الإحتياجات الملحة نتيجة للمتغيرات الجديدة التي تطرأ على المجتمع.

٩. ضرورة مشاركة القطاع الخاص للدولة في توجيه التنمية العمرانية بهذه المدن الجديدة.

١٠. عند وضع أسس تقنية التنمية العمرانية بالمدن الجديدة يجب المزج بين أسلوبى عرض المدن الجديدة كمناطق مفتوحة للاستثمار لجذب كبار المستثمرين و تشجيعهم في الدخول في توجيه التنمية العمرانية بهذه المدن، و وجود شراكة منضبطة بين القطاع الخاص و الحكومة.

١١. ضرورة أن تكون تنمية المدن الجديدة "خاصة و متخصصة" في نفس الوقت، و ذلك عن طريق إدارة القطاع الخاص، كما تضم أعضاء و كوادر من ذوي الخبرة في مجال الإدارة المؤسسية و إدارة المدن من خارج المدينة الجديدة مع وجود التخصصات اللازمة و المكتملة بعضها بعضا في مجلس الإدارة.

١٢. اهمية دور المواطنين القاطنين بالمدينة الجديدة في المشاركة في إدارة و تنمية مدينتهم ليشاركوا في تحمل عبء مسؤوليات المجتمع الجديد و حل مشكلاته و مراقبة مستويات الخدمة و اتخاذ القرارات المؤثرة على مساره.

١٣. صياغة هذه المشاركة في صورة تنمية ذاتية للمدن الجديدة و يمكن أن تتخذ شكل الهيئات التتموية بحيث تضم كل الأطراف المستفيدة و المعنية بالتنمية العمرانية في هذه المدن، و إيجاد التوازن النسبي لقوة الأطراف المشاركة و وجود حد أدنى من الثقة المتبادلة بين الأطراف و الاتفاق على تحقيق المصلحة.

١٤. يجب تعديل و تطوير الهيكل التنظيمي لكل هيئة تمويلية طبقا للمتطلبات و ظروف كل مدينة جديدة حيث ما يصلح لمدينة قد لا يصلح لمدينة قد لا يصلح لأخرى.

١٥. إتاحة الفرصة لجميع الكيانات بالمجتمع أن تتطلق و تعمر و تنمي و تتعاقد في حرية تامة و في إطار لوائح جديدة و قواعد متطورة و فكر متحرر يتسم بالمرونة، و تتطلب هذه الكيانات أن يتوافر لها عدد من المقومات هي:

١٦. وضع الإطار التشريعي و القانوني و التنظيمي من الدولة الذي يقنن و ينظم عملية لإنشاء هذه الهيئات التنموية.

١٧. ضرورة وجود القوة الشرعية من مجتمع المدينة الجديدة ذاته المتمثلين في المستثمرين و الأفراد و المواطنين القطنيين بالمدينة الجديدة.

١٨. اختيار العناصر التنظيمية اللازمة بمعايير الكفاءة و التنفيذ و الاهتمام بالكوادر الشابة التي تجمع بين العلم و التطبيق على أحدث النظم المعلوماتية و ترك الفرصة لها بالتطبيق من مبدأ اللامركزية.

١٩. وضع الخطط الطويلة و القصيرة الأجل و الأهداف المصاحبة للكيانات الاقتصادية و وسائل مقومات تحقيقها و اتباع اساليب و قواعد و إجراءات أكثر تحررا بعيدا عن القيود.

٢٠. مشاركة المستفيدين من المدينة الجديدة و الجهات الأكاديمية في صياغة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة و تطويرها، حيث من الممكن الاستفادة من كل الأفكار و الآراء الأخرى.

٢١. الرقابة و المتابعة المستمرة عن طريق الدولة للتأكد من توافر متطلبات إنجاز العمل قبل البدء في التنفيذ و التأكد من تكامل خطط الإدارة لخطة الدولة للتنمية، بالإضافة على الدور الرقابي بعد التنفيذ و يتمثل في الأجهزة الرقابية للدولة كالجهاز المركزي للمحاسبات و يهتم بالأنشطة و الخدمات بعد انتهاء تنفيذها خلال فترات زمنية معينة متتابعة

٢٢. الرقابة من السلطة المعنية لمجتمع المدينة الذي يقيم أداء الشركة و مدى كفاءتها في أداء الخدمات المطلوبة و في استدامة التنمية العمرانية بالمدينة الجديدة أثناء القيام بالخدمة.

٢٣. الإعتماد على قاعدة معلومات واضحة و صحيحة و خرائط تفصيلية حديثة لمناطق المدينة المختلفة ليكون هناك وضوح رؤية وشفافية ليتم التخلص من التكرار في حفظ البيانات و سهولة جذب المستثمرين و رجال الأعمال في اندخول في الهيئات التنموية العمرانية بالمدن الجديدة وامكانية الرقابة وتوجيه النمو من كافة الفئات المعنية.

تطبيق المنهج التنفيذي للتنمية العمرانية المستدامة للمجتمعات العمرانية الجديدة :

ومن هنا اصبح الهدف هو تطبيق المنهج التنفيذي للتنمية العمرانية المستدامة للمدن والمجتمعات الجديدة شكل (٥-١) و تحويلها إلى هيئات تموية و ذلك لرفع كفاءة التنمية العمرانية بهذه المدن و زيادة معدلات الإنجاز و الاتجاه إلى تفعيل دور تنمية هذه المدن في النسق العمراني، و تحقيق للتنافس بين المدن و التطوير الداخلي و تحسين الخدمات لمصلحة التنمية و المستثمرين و الأفراد القاطنين بها، وذلك من خلال تطبيق المراحل الآتية :

المرحلة الأولى :

- الدراسات الميدانية
- تحليل القضايا
- تحليل الوضعيات والاولويات

المرحلة الثانية :

- وضع استراتيجية التنمية المستدامة
- تحديد الجهات المسؤولة

- تحديد اولويات قصيرة المدى
- تحديد مستهدفات طويلة المدى

المرحلة الثالثة :

- وضع مخططات التنفيذ لانشاء الهياكل التنظيمية
- وضع خطة العمل الفوري
- وضع برامج التنمية

المرحلة الرابعة :

- آليات التنفيذ للخطة والرصد
- خلق هياكل تنفيذية جديدة
- تطوير النظام التنموي
- رصد النشاط ومدى التغيرات من خلال التمسيق لدعم الاعمال بالمخطط الفوري

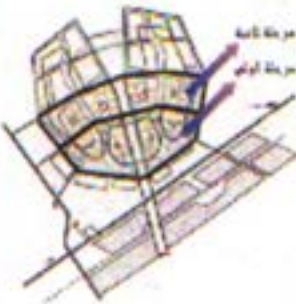



المرحلة الخامسة :

- التقييم والتطوير
- متابعة تنفيذ البرنامج المقترح
- التقييم الدوري لكفاءة الاداء

الملاحق

- الاشكال
- الجداول


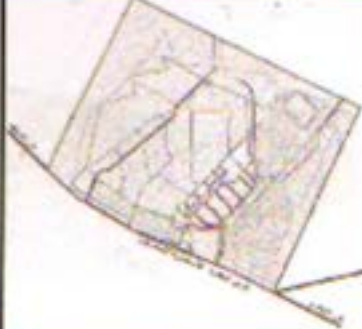
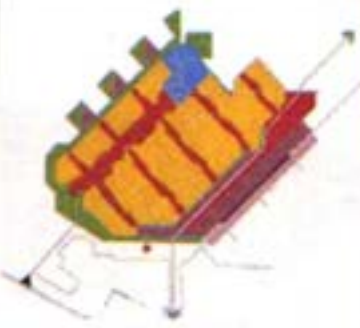

تغير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة العاقر من رمضان (الجيل الأول)

الفترة الزمنية التيان	الفترة الزمنية الأولى و الثانية سنة ٧٧ - سنة ١٩٩٣ . سنة ١٩٩٤ - سنة ١٩٩٧	الفترة الزمنية الثالثة سنة ١٩٩٨ - سنة ٢٠٠٣
توضيح المتغيرات		
متغيرات المخطط		
المساحة الاجمالية	تقدر بـ ٣٩٨ كم ^٢	تقدر بـ ٣٩٨ كم ^٢
المساحة البيئية	تقدر بـ ٩ كم ^٢	تقدر بـ ٩٩,١ كم ^٢
المساحة الدائرية	تقدر بـ ٣٠٨ كم ^٢	تقدر بـ ٣٠٢ كم ^٢
إجمالي كثافة السريرية	تقدر بـ ٩٦ كم ^٢	تقدر بـ ٩٦ كم ^٢
تعداد المتسكنين	تقدر بـ ٥٠٠,٠٠٠ نسمة	تقدر بـ ٥٠٠,٠٠٠ نسمة
تعداد القطر	تقدر بـ ١٧٨٣٣ نسمة سنة ١٩٩٦	تقدر بـ ٥٥٨٠٥ نسمة سنة ٢٠٠٣

المصدر: هيئة المشاعات العمرانية الجديدة - الميزان المركزي والكثافة العامة والاصناء



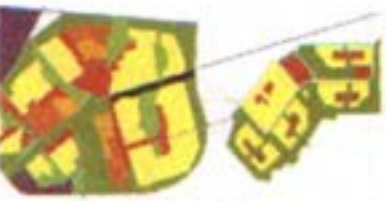

شكل (م-٢)

تغير المسقط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة السادات (الجزء الأول)

الفترة لإمنية إبيان	الفترة لإمنية الأولى و الثانية سنة ٧٧ - سنة ١٩٩٢ - سنة ١٩٩٤ - سنة ١٩٩٧	الفترة لإمنية الثالثة سنة ١٩٩٨ - سنة ٢٠٠٣
توضيح تسغرات		
تسغرات المسقط		
المساحة الأجمالية	٦١ ب ٢ كم	٥٠٠ ب ٢ كم
المساحة الحياتية	٤٨.٨ ب ٢ كم	٦١ ب ٢ كم
المساحة المستغلة	١١.٢ ب ٢ كم	٢١٦ ب ٢ كم
إجمالي كثافة السكانية	١.١ ب ٢ كم	٥٠٠ ب ٢ كم
كثافة المستغلة	٥٠٠ ب ٢ كم	٥٠٠,٠٠٠ ب ٢ كم
كثافة الطن	كثافة ١٨٦١٩ ب ٢ كم سنة ١٩٩٦ نسبة	كثافة ٢١٩٢ ب ٢ كم سنة ٢٠٠٣ نسبة

مصدر : هيئة التخطيط العمراني الجديدة - الجهاز المركزي لتقنية المعلومات والأحصاء





تغير المخطط و مقارنة معدلات التنمية بمدينة ١٥ مايو (الجيل الأول)

الفترة الزمنية البيان	الفترة الزمنية الأولى و الثانية سنة ١٩٩٤ - سنة ١٩٩٧	الفترة الزمنية الثالثة سنة ١٩٩٨ - سنة ٢٠٠٣
توضيح التغيرات	 <p>التجمع العمراني الجامع</p>	
مخططات	 <p>فترة (مدينة أولى)</p>	 <p>فترة (مدينة ثانية)</p>
	تقدر بـ ٣٣,٩ كم	تقدر بـ ٣٥ كم
المساحة المبنية	تقدر بـ ١٢,٥ كم	تقدر بـ ٢٧,١ كم
المساحة المتبقية	تقدر بـ ٢١,٤ كم	تقدر بـ ٧,٨٩ كم
إجمالي الكثافة العمرانية	تقدر بـ ٣٣,٩ كم	تقدر بـ ٣٥ كم
التعداد المستهدف	تقدر بـ ٢٥٠,٠٠٠ نسمة	تقدر بـ ٢٥٠,٠٠٠ نسمة
التعداد الواقعي	تقدر بـ ٦٥٦٠ نسمة سنة ١٩٩٦	تقدر بـ ٧٠٨٢٧ نسمة سنة ٢٠٠٣

المصدر: هيئة المخططات العمرانية بالمدينة - العمل المركزي والتجربة لعمارة الأحياء

شكل (م-٤)


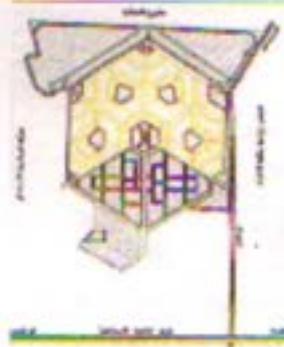


تغير المخطط و مقارنة معدلات التنمية بمدينة برج العرب الجديدة (الجيل الأول)

فترة الزمنية البيان	فترة الزمنية الأولى والثانية سنة ١٩٩٢ - سنة ١٩٩٤ - سنة ١٩٩٧	فترة الزمنية الثالثة سنة ١٩٩٤ - سنة ٢٠٠٣
توضيح المتغيرات		
متغيرات المخطط		
المساحة الإجمالية	٢ كم ^٢ ٢٢٠ هـ	٢ كم ^٢ ٢٢٥ هـ
المساحة سكنية	٢ كم ^٢ ٥٣,٣٥ هـ	٢ كم ^٢ ٦٢ هـ
المساحة المتبقية	٢ كم ^٢ ١٦٦,٧٥ هـ	٢ كم ^٢ ١٥٢ هـ
إجمالي كتلة العمرانية	٢ كم ^٢ ٦٣ هـ	٢ كم ^٢ ١٣ هـ
كتلة المستهدف	٢ كم ^٢ ٥٠٠,٠٠٠ هـ	٢ كم ^٢ ٥٠٠,٠٠٠ هـ
كتلة القطر	١٩٩٦ سنة ٢٠٥١ هـ	٢٠٠٣ سنة ٧١٩٠ هـ

مصدر: هيئة التخطيط العمراني الجديدة - الجهاز المركزي لتقانة البناء والاعمار

شكل (م-٥)

تغير المسطط و مقارنة معدلات لتسوية بمدينة الصالحية الجديدة (الجزء الأول)

الفترة الزمنية الثانية البيان	الفترة الزمنية الأولى والثانية سنة ١٩٩٢ - سنة ١٩٩٤ - سنة ١٩٩٧	الفترة الزمنية الثالثة سنة ١٩٩٨ - سنة ٢٠٠٣
توضيح التغيرات		
مقارنات المسطط		
المساحة الأجمالية	١ كم ^٢ ٦,٧٩	١ كم ^٢ ٩
المساحة لمدينة	١ كم ^٢ ٤,٢	١ كم ^٢ ٧
المساحة المكتفية	١ كم ^٢ ٢,٤٨	١ كم ^٢ ٢
إجمالي العمارة	١ كم ^٢ ٦,٧٩	١ كم ^٢ ٩
التعداد السكاني	٨٠٠٠٠	٧٠٠٠٠
التعداد القطري	٧٠٥١١	٨٧٨٨
سنة البناء	سنة ١٩٩١	سنة ٢٠٠٣

المصدر: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز المركز للخدمة الفنية والإحصاء





تغيير المخطط و مقارنة معدلات التنمية بمدينة نواكشوط الجديدة (الجيل الأول)

الفترة الزمنية البيان	الفترة الزمنية الأولى والثانية سنة ١٩٩٣ - سنة ١٩٩٤ - سنة ١٩٩٧	الفترة الزمنية الثالثة سنة ١٩٩٨ - سنة ٢٠٠٣
توضيح المشغرات		
مساحات المخطط		
المساحة الإجمالية	٢ كم ^٢ ١٠٠ ب	٢ كم ^٢ ١٤٠ ب
المساحة المبنية	٢ كم ^٢ ١٩.٤ ب	٢ كم ^٢ ٢٧ ب
المساحة المشغلة	٢ كم ^٢ ٨٨.٦ ب	٢ كم ^٢ ١٢٢ ب
إجمالي كثافة سكانية	٢ كم ^٢ ٢٧٠ ب	٢ كم ^٢ ٢٧ ب
الكثافة المستهدفة	٢ كم ^٢ ٢٧٠,٠٠٠ ب	٢ كم ^٢ ٢٧٠,٠٠٠ ب
النمو الطبيعي	١٩٩٦ سنة ١٤٢ ب	٢٠٠٣ سنة ٧٥٢٨ ب

مصدر : هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - الدوائر المركزية للتنمية العمرانية والبناء

شكل (٨-٥)



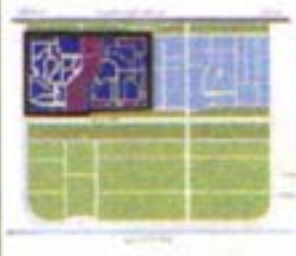
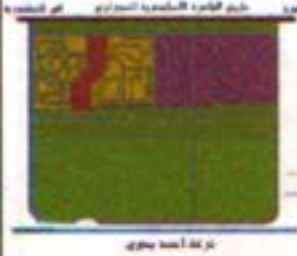
تغير المسطحات و مظارئة معدلات التنمية بمدينة امنا الجديدة (الجول الثاني)

الفترة الزمنية التيان	الفترة الزمنية الأولى والثانية سنة ١٩٩٣ - سنة ١٩٩٤ - سنة ١٩٩٧	الفترة الزمنية الثالثة سنة ١٩٩٨ - سنة ٢٠٠٣
توضيح المخططات		
تغير المسطحات		
المساحة الإجمالية	تقريباً ١٩ كم ^٢	تقريباً ١٨٤ كم ^٢
المساحة المبنية	تقريباً ٨.٩ كم ^٢	تقريباً ١٩ كم ^٢
المساحة المشقة	تقريباً ١٣.١ كم ^٢	تقريباً ١٦١ كم ^٢
تعداد السكان الحضرية	تقريباً ١٩	تقريباً ١٨٤
التعداد المستهدف	تقريباً ١٢٠.٠٠٠ نسمة	تقريباً ١٤٦.٠٠٠ نسمة
التعداد الطبي	تقريباً ١٨ نسمة سنة ١٩٩٦	تقريباً ١٩٤ نسمة سنة ٢٠٠٣

المصدر: هيئة التخطيط العمراني الجديد - الجهاز المركزي لتقانة الفضاء والاحياء

شكل (٩٠م)

تغير المخطط ومقارنة معدلات التنمية بمدينة قنيطرة (الجيل الثاني)

الفترة الزمنية التيان	الفترة الزمنية الأولى والثانية ١٩٩٢ سنة - ١٩٩٤ سنة - ١٩٩٦ سنة	الفترة الزمنية الثالثة ١٩٩٨ سنة - ٢٠٠٢ سنة
توضيح المشغرات		
مستويات المخطط		
المساحة الاجمالية	٢ كم ^٢ ٨ فقر ب	٢ كم ^٢ ٨ فقر ب
المساحة كثيفة	٢ كم ^٢ ٧.٥ فقر ب	٢ كم ^٢ ٧.٥ فقر ب
المساحة المتوسطة	٢ كم ^٢ ١٠.٥ فقر ب	٢ كم ^٢ ١٠.٥ فقر ب
المساحة المتخفة	٢ كم ^٢ ٨ فقر ب	٢ كم ^٢ ٨ فقر ب
التعداد المستهدف	٧ فقر ب نسمة	٧ فقر ب ٣٠٥٠٠٠ نسمة
التعداد الفعلي	٨ فقر ب ١٩٩٦ نسمة	٨ فقر ب ١٠٠٣٠٠٠ نسمة

مصدر: هيئة التخطيط العمراني الجديدة - الجوار المركزي القوية العامة والإعداد

شكل (م-١٠)


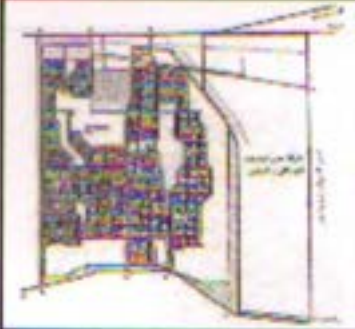


تغير المخطط ومقارنة معدلات نمو مدينة الشيخ زايد (قبل ٢٠٠٣)

الفترة الزمنية التيان	الفترة الزمنية الأولى والثانية سنة ١٩٩٣ - سنة ١٩٩٤ - سنة ١٩٩٧	الفترة الزمنية الثالثة سنة ١٩٩٨ - سنة ٢٠٠٣
توزيع المناطق		
مناطق المخطط		
المساحة الإجمالية	٢ كم ^٢ تقريبا ٢٩	٢ كم ^٢ تقريبا ٤٠
المساحة المبنية	٢ كم ^٢ تقريبا ١٥.٧	٢ كم ^٢ تقريبا ٣٩
المساحة المتبقية	٢ كم ^٢ تقريبا ١٣	٢ كم ^٢ تقريبا ١
إجمالي العدد الوحدات	٢ كم ^٢ تقريبا ١٩	٢ كم ^٢ تقريبا ١٠
العدد المستهدف	١٠٥٠٠٠ وحدة تقريبا	١٥٠٠٠٠ وحدة تقريبا
العدد الفعلي	١٩٩٦ وحدة تقريبا	٥٥٠ وحدة تقريبا

المصدر: هيئة الدراسات العمرانية الحديثة - جهاز مركز الأبحاث والدراسات

شكل (م-١١)

تغير المسطوح ومطابقة معدلات التنمية بمدينة الشروق (الجيل الثاني)

فترة الزمنية البيان	فترة الزمنية الأولى والثانية سنة ١٩٩٧ - سنة ١٩٩٤ - سنة ١٩٩٧	فترة الزمنية الثالثة سنة ١٩٩٨ - سنة ٢٠٠٣
توضيح المطابقات		
مطابقات المسطوح		
المساحة الأصلية	٢ كم ^٢ ١١ ب.م	٢ كم ^٢ ١٤٦ ب.م
المساحة التيارية	٢ كم ^٢ ١٥,٩ ب.م	٢ كم ^٢ ٢٨ ب.م
المساحة المشيئية	٢ كم ^٢ ٢١,١ ب.م	٢ كم ^٢ ١٦,٥ ب.م
أعمال المرورية	٢ كم ^٢ ٤١ ب.م	٢ كم ^٢ ١٥,٥٠٠ ب.م
التعداد السكني	٢٥٠,٠٠٠ ب.م	٥٠٠,٠٠٠ ب.م
التعداد القطري	سنة ١٩٩٦ سنة -	سنة ٢٠٠٣ سنة -

المصدر : هيئة التخطيط العمراني لقطاع - الأمانة العامة للشؤون العمرانية

شكل (م-١٢)

تغير المناطق و مقارنة معدلات التسمية بمدينة طيبة (الجبل الثاني)

الفترة الزمنية التيمن	الفترة الزمنية الأولى والثانية ١٩٩٦م - ١٩٩٤م - ١٩٩٧م	الفترة الزمنية الثالثة ١٩٩٤م - ٢٠٠٣م
توضيح المناطق	<p>مرحلة أولية مرحلة ثانية مرحلة ثالثة</p>	<p>مرحلة ثالثة</p>
مناطق المناطق		
المساحة الإجمالية	١٣,٣ كم ^٢ ٢٢ كم ^٢	٢ كم ^٢
المساحة الحضرية	٢,٩٤ كم ^٢	٢,٣٦ كم ^٢
المساحة الريفية	١٠,٣٦ كم ^٢	١٦,٦٤ كم ^٢
أعداد السكان الكلية	١٣,٣ كم ^٢	٢٢ كم ^٢
التعداد المستهدف	٥٠,٠٠٠ نسمة	١٢٠,٠٠٠ نسمة
التعداد الطبي	١٩٩٦م ١٢٠,٠٠٠ نسمة	٢٠٠٣م ١٢٠,٠٠٠ نسمة

المصدر : هيئة التخطيط العمراني الجديدة - جهاز المركز للتخطيط العمراني والإحصاء

المصادر

• مراجع عربية

• مراجع أجنبية

المراجع العربية

١. إبراهيم إسماعيل سلطان، "المناخ الاستثماري في مصر: الجذور و المستقبل"، المؤتمر المشترك الأول - قطاع الأعمال العام: ظغستراتيبيات و أساليب التحول - كلية التجارة و مركز التنمية الإدارية - جامعة الإسكندرية، يونيو ١٩٩٢.
٢. أحمد الخولي و طارق أبو زكري، (١٩٩٣)، " استجابة التخطيط الحضري بالدول النامية للتحولات العالمية: إعادة تعريف بدور المخطط"، ورقة منشورة في الندوة العلمية في مجال التخطيط العمراني و دورة في خطط التنمية، وزارة الإسكان و المرافق و المجتمعات العمرانية - الهيئة العامة للتخطيط العمراني، القاهرة، ٢٥-٢٨ أكتوبر ١٩٩٣.
٣. أحمد سيد مصطفى، العولمة تفرض شروطها، الأهرام الإقتصادي، العدد (١٥٥٩) بتاريخ ١١/٢٣/١٩٩٨.
٤. أحمد ماهر و محمد متولي، "الخصخصة من خلال الحد من أو إلغاء القوانين وسلطة الدولة"، المؤتمر المشترك الأول - قطاع الأعمال العام: إستراتيجيات و أساليب التحول - كلية التجارة و مركز التنمية الإدارية - جامعة الإسكندرية، يونيو ١٩٩٢.
٥. أحمد، محمد العزازي. "تقويم تجربة إنشاء المدن الجديدة في مصر بالتركيز على الجوانب الإدارية - دراسة ميدانية"، رسالة دكتوراة الفلسفة في إدارة الأعمال، كلية التجارة، جامعة الزقازيق، ١٩٩٣.
٦. أسامة محمود عبد السلام عوض، "مسئولية التخطيط و التنفيذ و إدارة المجتمعات العمرانية الجديدة (دور الدولة و القطاع الخاص)"، مؤتمر مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة - مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) و مركز وزراء الإسكان و التعمير العرب، القاهرة: ٢٢-٢٥ مايو ١٩٩٥.
٧. إسماعيل عثمان، دور الصناديق العربية في تمويل مشروعات البنية الأساسية في العالم العربي "أساليب التمويل الحديثة" - اتحاد المقاولين العرب عثمان أحمد عثمان و شركاه، القاهرة: مايو ١٩٩٧.
٨. أكاديمية البحث العلمي و التكنولوجيا و مجلس بحوث المجتمعات الجديدة، "تقييم المجتمعات العمرانية الجديدة - دراسة التجارب العالمية"، التقرير الدوري الأول - مارس ١٩٨٦، القاهرة: معهد التخطيط العمراني - جامعة القاهرة، ١٩٨٧/٨٦.
٩. أكاديمية البحث العلمي و التكنولوجيا (تقييم المجتمعات العمرانية الجديدة) - التقرير الدوري الثاني، القاهرة: معهد التخطيط العمراني - جامعة القاهرة، ١٩٨٧/٨٦.
١٠. أمينة غانم - مروى محجوب، "مصر ليست دولة مدينة لأحد"، الأهرام الإقتصادي - العدد [١٥٦١] ديسمبر ١٩٩٨.

١١. أيمن محمد مصلحي، "مقترح لأسلوب تنمية المناطق الصحراوية السياحية في ظل ضعف التمويل"، المؤتمر العلمي الدولي الخامس - كلية الهندسة - جامعة الأزهر، ١٩-٢٢ ديسمبر ١٩٩٧ ص ٤١٤-٤٢٢.
١٢. البنك الأهلي المصري "مشروع خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية ١٩٩٨/٩٧-٢٠٠١/٢٠٠٢"، النشرة الاقتصادية - القاهرة: المجلد ٥٠، العدد ٣، ١٩٩٧.
١٣. تقرير الإستثمارات المستهدفة بالخطة الخمسية الرابعة ٩٨/٩٧-٢٠٠١/٢٠٠٢ - هيئة المجتمعات الجديدة - قطاع المتابعة الفنية والتنسيق - وزارة التعمير و المجتمعات العمرانية الجديدة و الإسكان و المرافق في مصر - ١٩٩٨.
١٤. تقرير مركز المعلومات (جداول تجميعية لبيانات المدن الجديدة، ٣-١٩٩٧) - وزارة التعمير و المجتمعات العمرانية الجديدة و الإسكان و المرافق في مصر، مطابع الأهرام، ١٥-٣-١٩٩٨.
١٥. تقرير وزارة التعمير و المجتمعات الجديدة و الإسكان و المرافق - المجتمعات الجديدة (دراسة مقارنة بين الواقع التنفيذي و الفكر النظري) - تقرير غير منشور تم إعداده بواسطة معهد التخطيط الإقليمي و العمراني - يناير ١٩٨٧.
١٦. تقرير وزارة الإسكان و التعمير و المجتمعات العمرانية الجديدة - الهيئة العامة للتخطيط العمراني ١٩٩٢ استراتيجية التنمية الشاملة لأقليم الدلتا - القاهرة.
١٧. الجهاز المركزي للتعبئة العامة قو الإحصاء - التعداد العام للسكان و الإسكان و المسآت ١٩٩٦ - النتائج النهائية لتعداد السكان (محافظة الشرقية) ١٩٩٨.
١٨. الجهاز المركزي للتعبئة العامة قو الإحصاء - التعداد العام للسكان و الإسكان و المسآت ١٩٩٦ - النتائج النهائية لتعداد السكان (محافظة الجيزة) ١٩٩٨.
١٩. الجهاز المركزي للتعبئة العامة قو الإحصاء - التعداد العام للسكان و الإسكان و المسآت ١٩٩٦ - النتائج النهائية لتعداد السكان (محافظة المنوفية) ١٩٩٨.
٢٠. الجهاز المركزي للتعبئة العامة قو الإحصاء - التعداد العام للسكان و الإسكان و المسآت ١٩٩٦ - القاهرة: يونيو ١٩٨٨.
٢١. حازم البيلاوي. التغيير من أجل الإستقرار، مطابع الشروق، القاهرة: ١٩٩٨.
٢٢. حجازي عبد الحميد الجزار، "الإستثمار في المجتمعات العمرانية الجديدة - دراسة تحليلية بالتطبيق على مدينة العاشر من رمضان"، دبلوم من معهد التخطيط القومي، القاهرة: ديسمبر ١٩٨٨.

٢٣. حسين عمر، المدخل إلى دراسة علم الاقتصاد - اقتصاد السوق، دار الكتب الحديثة - الجزء الثاني، ١٩٩٨.
٢٤. حلمي حسن لاشين، "رؤية مستقبلية للمجتمعات العمرانية العمرانية الجديدة في مصر (دور الدولة و القطاع الخاص)، مؤتمر مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة - مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (المونل) و مركز وزراء الإسكان و التعمير العرب، القاهرة: ٢٢-٢٥ مايو ١٩٩٥.
٢٥. دليل الإجراءات و الإرشادات العامة لبرنامج الحكومة لتوسيع قاعدة الملكية و إعادة الهيكلة و حوافز العاملين و الإدارة. و المكتب الفني لوزير قطاع الأعمال العام ١٩٩٦.
٢٦. دليل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - وزارة التعمير و المجتمعات العمرانية الجديدة و الإسكان و المرافق، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - مجموعة القوانين و القرارات و اللوائح حتى ١٩٨٧/٦/٣٠.
٢٧. رؤوف درويش، "مسئولية التخطيط و التنفيذ و إدارة المجتمعات العمرانية الجديدة (دور الدولة و القطاع الخاص) في إدارة المرافق"، مؤتمر مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة - مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (المونل) و مركز وزراء الإسكان و التعمير العرب، القاهرة: ٢٢-٢٥ مايو ١٩٩٥.
٢٨. رواية الصاوي - محرر، "البورصات العالمية ترتدي السواد"، الأهرام الإقتصادي - البورصة المصرية - العدد ٢٦ - نوفمبر ١٩٩٧.
٢٩. رمزي على سلامة، "التجربة البريطانية في الخصخصة - الدروس المستفادة"، المؤتمر المشترك الأول - قطاع الأعمال العام: إستراتيجيات و أساليب التحول - كلية التجارة و مركز التنمية اإدارية - جامعة الإسكندرية، يونيو ١٩٩٢.
٣٠. سالم و هبي محرر، "أزمة جنوب شرق آسيا لم يتوقعها أحد"، الأهرام الإقتصادي العدد ١٥٢٢ - ٩ مارس ١٩٩٨.
٣١. سامي أمين عامر، فيصل عبد المقصود، البعد الإقليمي الحاضر الغائب في تنمية المجتمعات الجديدة في مصر، ندوة مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة، القاهرة: ١٩٩٥.
٣٢. سليمان الطماوي، مبادئ علم الإدارة العامة، القاهرة: ١٩٦٩.
٣٣. سوزان أحمد أبو رية، الخصخصة و البعد الإجماعي، القاهرة: مطابع الأهرام، ١٩٩٩.
٣٤. السيد الطيبي، "التحرير الإقتصادي و سياسات سوق المال"، المؤتمر المشترك الأول - قطاع الأعمال العام: إستراتيجيات و أساليب التحول - كلية التجارة و مركز التنمية الإدارية - جامعة الإسكندرية، يونيو ١٩٩٢.

٣٥. صبحي محرم، "مشاكل إدارة المدن في الدول العربية - مؤتمر الأمم المتحدة في بيروت ١٩٦٣"، المنظمة العربية للعلوم الإدارية، القاهرة: ١٩٧٠.
٣٦. صلاح زكي سعد، عالية عبد الهادي، المركز القومي للبحوث الإجتماعية و الجنائية (مدينة العاشر من رمضان - تقرير اللجنة الهندسية) - إعداد قسم بحوث المجتمعات الحضرية و المدن الجديدة، القاهرة ١٩٩٣.
٣٧. الصندوق الإجتماعي للتنمية - المهمة و الأهداف - رئاسة مجلس الوزراء.
٣٨. طارق أبو زكري، د. أحمد محمود يسري "الانفصام بين المنهج و الإطار التخطيطي للمدن المصرية الجديدة (١٩٧٧-١٩٩٧) حتمية تطبيق منهج التخطيط الإستراتيجي" - المؤتمر العلمي الدولي الخامس - كلية الهندسة، جامعة الزهر، ١٩-٢٢ ديسمبر ١٩٩٧.
٣٩. طارق أبو عوف، "مؤشرات التنمية العمرانية للساحل الشمالي الوسط - اثر الطريق الساحلي الشمالي الدولي كمحدد تنموي"، رسالة الدكتوراه غير منشورة - كلية الهندسية - جامعة المنصورة، ٢٠٠٠.
٤٠. عبد الباقي إبراهيم و حازم محمد إبراهيم، "التجمع السكني رقم () شرق القاهرة نظرية جديدة في التنمية العمرانية"، المعهد العربي لإنماء المدن - ندوة المدن الجديدة - المجلد الرابع، ١٩٩٣.
٤١. عبد الباقي إبراهيم، المنظور الإسلامي للتنمية العمرانية، مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية، القاهرة: ١٩٩٤.
٤٢. عبد الباقي لإبراهيم، مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة بين النظرية و التطبيق - بحث عن النظرية المحلية، ندوة مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة، القاهرة: ١٩٩٥.
٤٣. عبد الرحمن يسري أحمد "التحول إلى القطاع الخاص في مصر لماذا؟ و ما هو الأسلوب المناسب؟، المؤتمر المشترك الأول - قطاع الأعمال العام: إستراتيجيات و أساليب التحول - كلية التجارة و مركز التنمية الإدارية - جامعة الإسكندرية، يونيو ١٩٩٢.
٤٤. عبد الرحمن يسري أحمد و عبد النعيم مبارك، التحليل الاقتصادي - قسم الاقتصاد - كلية التجارة - جامعة الإسكندرية - ١٩٨٩.
٤٥. عبد السلام أبو قحف، أساسيات الإدارة، قسم إدارة الأعمال - كلية التجارة - جامعة الإسكندرية - ١٩٩٠.
٤٦. عبد السلام أبو قحف، سياسات الأعمال و الممارسات الإدارية، الإسكندرية: مؤسسة شباب الجامعة، ١٩٨٩.
٤٧. عبد العزيز السوداني "التحول إلى القطاع الخاص في مصر و الدروس المستفادة من تجارب دول أوروبا الشرقية"، المؤتمر المشترك الأول - قطاع العمال العام: إستراتيجيات و أساليب التحول - كلية التجارة و مركز التنمية الإدارية - جامعة الإسكندرية، يونيو ١٩٩٢.

٤٨. عبد الفتاح حسن، مبادئ الإدارة العامة، الإسكندرية: ١٩٧٢.
٤٩. عبد القادر عبد الحافظ الشبخلي، "النمو العمراني الحضري في المدينة العربية - المشاكل و الحلول"، المؤتمر العام الثامن لمنظمة المدن العربية، الرياض ١٩٨٦.
٥٠. عبد الله العلي النعيم، "مفاهيم الإدارة و التنظيم في المدن و البلديات"، المؤتمر السابع لمنظمة المدن العربية في الجزائر - أساليب الإدارة و التنظيم في المدن العربية المعاصر - المعهد العربي لإنماء المدن، ١٩٨٥.
٥١. عبد الله حامد العبادي "إنشاء المدن الجديدة و علاقته بالتنمية الإقليمية و القومية في الدول العربية" المعهد العربي لإنماء المدن - ندوة المدن الجديدة - المجلد الأول، ١٩٩٣.
٥٢. عبد المحسن برادة، "هليوبوليس الجديدة استراتيجيات التنمية العمرانية" - شركة مصر الجديدة للتعمير و الإسكان، ١٩٩٧.
٥٣. عبد المنعم راضي - موسوعة مصر الحديثة - المجلد الثاني (الاقتصاد).
٥٤. عبد المنعم سالم - المقصود بالخصخصة - مقالة بالأهرام الإقتصادي بتاريخ ١١/٣٠/١٩٩٢ جزء أول.
٥٥. عبد المنعم سالم - المقصود بالخصخصة - مقالة بالأهرام الإقتصادي بتاريخ ١٢/٢٨/١٩٩٢ جزء ثاني.
٥٦. عصام رفعت و نعمان الزياتي، الرؤية السياسية وراء نجاح برنامج الخصخصة، الأهرام الإقتصادي، العدد (١٦٠٦)، بتاريخ ١٨ أكتوبر ١٩٩٩.
٥٧. علا سليمان الحكيم، أقطاب النمو كأسلوب لحل مشاكل المدن الكبرى في مصر - ندوة التوسع الحضري - معهد التخطيط القومي - مؤسسة فريد رينش آيرت، القاهرة: ٢٦-٢٨ ديسمبر ١٩٨٨.
٥٨. غسان الرفاعي، "العولمة و منطقة الشرق الأوسط و شمال أفريقيا"، الأهرام الإقتصادي العدد (١٥٥٩) بتاريخ ١١/٢٣/١٩٩٨.
٥٩. فريد صحن، عبد السلام أبو قحف، اقتصاديات العمال، الإسكندرية: المكتب العربي الحديث، ١٩٨٧.
٦٠. فيصل عبد المقصود عبد السلام، المدن الثانوية كمحدد و أساس لصياغة خطة قومية حضرية في مصر، رسالة دكتوراه الفلسفة في تخطيط المدن، قسم عمارة - كلية الهندسة - جامعة القاهرة، أكتوبر ١٩٨٩.
٦١. فيصل عبد المقصود، داليا الدرديري، "إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة المصرية في ضوء المتغيرات الاقتصادية المستجدة على المجتمع المصري"، المؤتمر الدولي السابع للبناء و التشييد. القاهرة: ٢٢-٢٦ يونيو ٢٠٠٠.
٦٢. فيصل عبد المقصود، داليا الدرديري، الشراكة بين الدول و القطاع الخاص في إدارة التنمية الحضرية للمدن الجديدة، المؤتمر الإقليمي العربي،

"تأمين الحيازة/ الإدارة الحضريّة الجيدة محوران لتحقيق عدالة اجتماعية في المدينة" وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠٠١.

٦٣. قرار مجلس الوزراء الرئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٣٦ لسنة ١٩٨٢ يوضع الهيكل التنظيمي للهيئة التابعة.

٦٤. كامل محمد أبو اليزيد - حركة التحول للقطاع الخاص - مجلة إدارة الأعمال - العدد ٧٢ - مارس ١٩٩٦.

٦٥. كمال نور الله، التقرير العام للندوة الدولية لتنظيم وإدارة هيئات التخطيط للتنمية، القاهرة: أكتوبر ١٩٧٢.

٦٦. ماجد راغب الحلو، علم الإدارة العامة، كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية - دار المطبوعات الجامعة: ١٩٨٧.

٦٧. المجالس القومية المتخصصة "نحو ملامح لسياسة المجتمعات العمرانية الجديدة"، تقرير المجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية، الدورة الرابعة (القاهرة: المجالس القومية المتخصصة، ١٩٨٠).

٦٨. مجدي كمال ربيع، طارق عبد اللطيف أبو العطا، "المشاكل التطبيقية للمدن الجديدة: التجربة المصرية" المعهد العربي لإنماء المدن - ندوة المدن الجديدة - المجلد الرابع، ١٩٩٣.

٦٩. المجالس القومية المتخصصة، مركز المعلومات والتوثيق ودعم اتخاذ القرار، رئاسة الجمهورية - الدورة الرابعة عشر - ١٩٩٤. ص.ص. ١٢٧-١٦٩.

٧٠. المجالس القومية المتخصصة، مركز المعلومات والتوثيق ودعم اتخاذ القرار، رئاسة الجمهورية - الدورة السابعة عشر - ١٩٩٧. ص.ص. ٣٣٣-٣٤٨.

٧١. المجلة المصرية للتنمية والتخطيط، معهد التخطيط القومي، القاهرة: المجلد الثاني، العدد الأول، ١٩٩٤.

٧٢. محمد حسني أمين - إدارة وتنمية المجتمعات الجديدة في مصر، مناقشة بحث "التنمية الاقتصادية و"إل اجتماعية للمدن الجديدة"، القاهرة ٧-١٠/٤/١٩٨٦ المركز الدولي للبحث الاجتماعي والجنائي، وزارة التعمير و هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

٧٣. محمد عبد السلام عويضة، "البيزنس" و المساومة الاجتماعية"، مجلة الأهرام الإقتصادي - العدد [١٥٩٨] الإثنين ٢٣ أغسطس ١٩٩٩م - ١٢ جمادى الأولى ١٤٢٠.

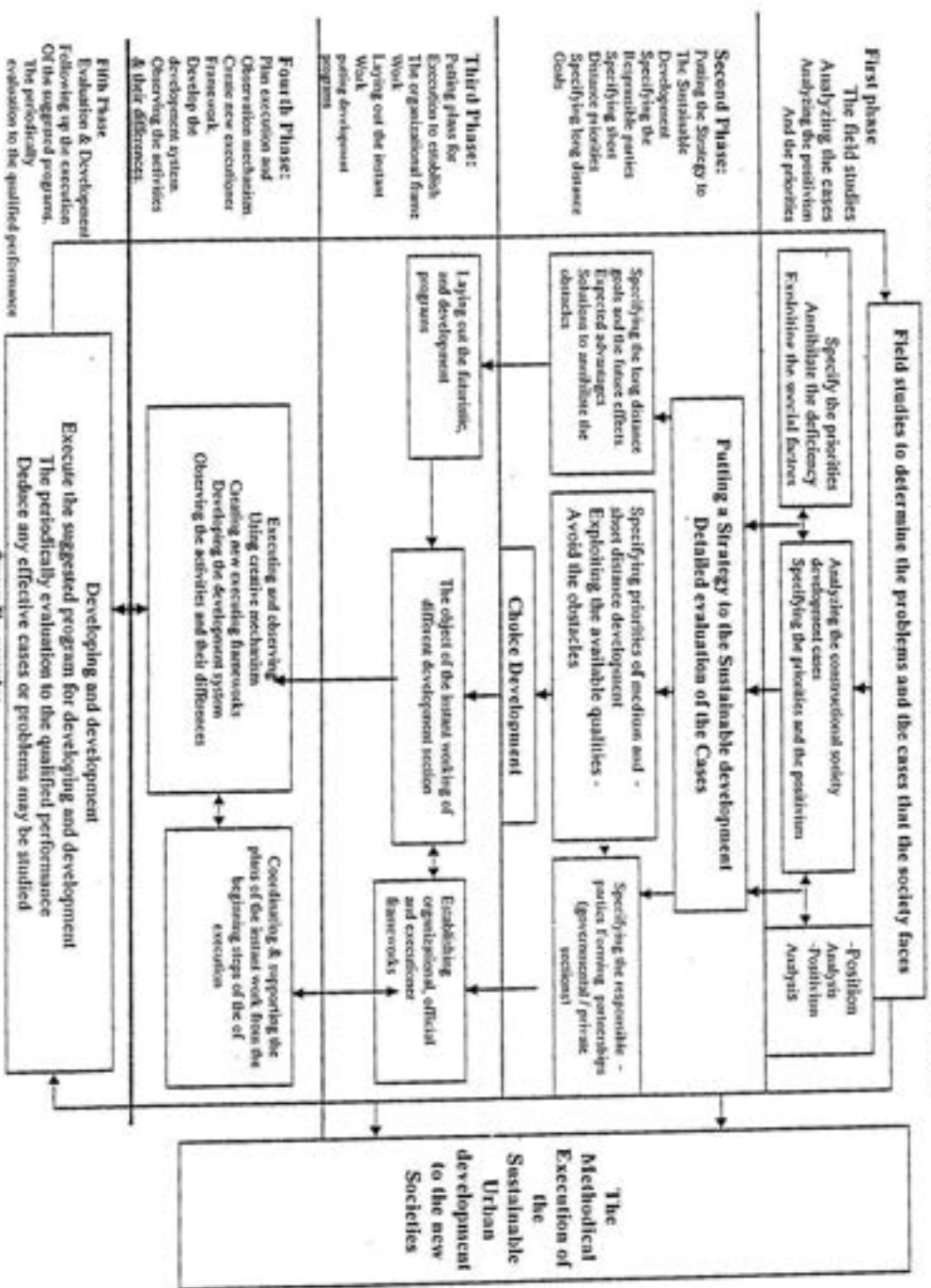
٧٤. محمد عبد العزيز عبد الحميد، د.م. حسن أحمد الزملي، "دور نظم و معلومات الأراضي LIS في تأمين الحيازة"، المؤتمر العربي الإقليمي - تأمين الحيازة / الإدارة الحضريّة الجيدة - محوران لتحقيق عدالة اجتماعية في المدينة إبريل ٢٠٠١.

٧٥. محمد عبد الكريم علي عبد ربه، "تقييم الأداء الإقتصادي للمجتمعات العمرانية الجديدة (١٠ رمضان - ٦ أكتوبر - السادات - برج العرب الجديدة)"، مؤتمر مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة - مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) و مركز وزراء الإسكان و التعمير العرب، القاهرة: مايو ١٩٩٥.
٧٦. محمد عبد الله الحماد، "ظاهرة المدن الجديدة: نشأتها و تطورها و وظائفها و نماذج من تجاربها" المعهد العربي لإنماء المدن - ندوة المدن اعلجديدة - المجلد الأول، ١٩٩٣.
٧٧. محمد عماد الدين عنتر، المشاركة الشعبية و دورها في تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة، ندوة مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة، القاهرة: ١٩٩٥.
٧٨. محمد فؤاد مهنا، دروس الإدارة العامة و الإدارة المحلية، القاهرة: ١٩٦٨-١٩٦٩.
٧٩. محمد محروس إسماعيل و رمضان مقلد، قضايا إقتصادية معاصرة، قسم الإقتصاد - كلية التجارة - جامعة الأسكندرية، ١٩٩٨.
٨٠. محمد محروس إسماعيل و محمد عبد العزيز عجمية، دراسات في التطوير الإقتصادي - الدار الجامعية للطباعة و النشر و التوزيع، ١٩٩٠.
٨١. المركز القومي للبحوث الاجتماعية و الجنائية (مدينة العاشر من رمضان - تقرير اللجنة الهندسية) - إعداد قسم بحوث المجتمعات الحضرية و المدن الجديدة، القاهرة ١٩٩٣.
٨٢. مصطفى فوزي، مبادئ تنظيم المدينة، معهد الإنماء العربي، بيروت: ١٩٨٠.
٨٣. مصطفى كمال ابو النصر، "مستقبل المجتمعات العمرانية في مصر في إطار التخطيط الإقليمي - توزيع الأنشطة افاقتصادية الرئيسية و تأثيرها على التنمية الإقليمية"، المعهد العربي لإنماء المدن - ندوة المدن الجديدة - المجلد الرابع، ١٩٩٣.
٨٤. مصطفى محمود ابو بكر، "نور عملية التخطيط في إنشاء و إدارة المجتمعات العمرانية الجديدة في ج.م.ع."، مؤتمر مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة - مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) و مركز وزراء الإسكان و التعمير العرب، القاهرة: ٢٢-٢٥ مايو ١٩٩٥.
٨٥. منال البطران، فؤاد مدبولي، "تنمية و إدارة المجتمعات العمرانية الجديدة في ظل التحول إلى الإقتصاد الحر في مصر"، المؤتمر العربي الإقليمي - تأمين الحيازة/ الإدارة الحضرية الجيدة: محوران لتحقيق عدالة واجتماعية في المدينة. القاهرة: ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١.
٨٦. منتصر زهران، أسس تقييم إختيار موقع لإنشاء المدفن الصحي الأمن للتخلص من المخلفات الصلبة، المؤتمر العلمي الدولي الخامس - كلية الهندسة - جامعة الزهر ١٩-٢٢ ديسمبر ١٩٩٧.

٨٧. منى قاسم "الإصلاح الاقتصادي في مصر، دور البنوك في
الخصخصة و أهم التجارب الدولية"، الدار المصرية اللبنانية - القاهرة -
١٩٩٧.
٨٨. ميرفت الحصري، الشركات الدولية لا مفر منها. و لكن"، الأهرام
الاقتصادي، العدد (١٥١٩)، بتاريخ ١٦ فبراير ١٩٩٨.
٨٩. ميلاد حنا، أطفال إسكان و السياسة، القاهرة: الهيئة المصرية العامة
للكتاب، ١٩٩٦.
٩٠. نبيل عشري إبراهيم، صادق احمد صادق. "أجهزة تعمير المدن بين
الرقابة و إدارة للتنمية"، المؤتمر الإقليمي العربي، "التوازن البيئي و التنمية
الحضرية المستدامة"، وزارة الإسكان و المرافق و المجتمعات العمرانية،
الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠٠٠.
٩١. النشرة الصحفية 1261,5/ORG كانون الثاني/يناير ١٩٩٨. Basic
Facts about the united Nations رقم المبيع E.95.I.31 ؛ تنقيح ٣٠
كانون الثاني/يناير ٢٠٠١.
٩٢. نعمان الزياتي - محرر، "النمو الاسيوية المعجزة الفاشلة"، الأهرام
الاقتصادي العدد ١٥٢٣-١٦ مارس ١٩٩٨.
٩٣. نهلة أبو العز - محرر، "الإعصار الآسيوي لا يمثل خطرا على
البورصة المصرية" - الأهرام الاقتصادي - البورصة المصرية - العدد ٤٥ -
٢٣ مارس، ١٩٩٨.
٩٤. هالة وديع فوزي، "المدن الجديدة و النمو العمراني المتأخم لها"،
رسالة ماجستير، كلية التخطيط العمراني، ٢٠٠٠.
٩٥. هشام أحمد أمين مختار، تخطيط و تنمية المجتمعات الجديدة في
ج.م.ع. رسالة دوكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة - جامعة الأزهر،
القاهرة: ١٩٩٠.
٩٦. هناء مخيمر عبد الهادي، استراتيجيات تنمية المجتمعات الجديدة و
خطط الدولة القطاعية، ندوة مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة، القاهرة:
١٩٩٥.
٩٧. وزارة الإسكان و المرافق و المجتمعات الجديدة - الهيئة العامة
للتخطيط العمراني، التقرير العام، خريطة التنمية و التعمير لجمهورية مصر
العربية حتى عام ٢٠١٧، يونيو ١٩٩٨.
٩٨. وزارة الإسكان و المرافق و المجتمعات العمرانية الجديدة - الهيئة
العامة للتخطيط العمراني، مبارك و العمران، القاهرة، ١٩٩٩.
٩٩. الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وزارة التعمير و المجتمعات
الجديدة، مدينة ٦ أكتوبر، التقرير الثاني، التخطيط الهيكلي العام، التقرير
العام، القاهرة: ١٩٨٠.
١٠٠. هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (قانون المجتمعات العمرانية
الجديدة) - ٥٩ - ١٩٧٩.

- ١٠١ . هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، تقرير مدينة السادات، القاهرة: ١٩٧٨.
- ١٠٢ . وحيد حلمي لبيب، تخطيط المدن الجديدة، الجزء الأول، القاهرة: دار ومكتبة المهندسين، ١٩٩١.
- ١٠٣ . وحيد حلمي لبيب، تخطيط المدن الجديدة، الجزء الثاني، القاهرة: دار ومكتبة المهندسين، ١٩٩١.
- ١٠٤ . وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات الجديدة - الهيئة العامة للتخطيط العمراني - مؤتمر فرص الإستثمار بجنوب مصر - مركز المشروعات القومية العملاقة في برنامج الإصلاح الإقتصادي، القاهرة ٧ ديسمبر ١٩٩٩.
- ١٠٥ . وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية و الهيئة العامة للتخطيط العمراني، " خريطة التنمية و التعمير لجمهورية مصر العربية حتى عام ٢٠١٧"، التقرير العام، يونيو ١٩٩٨.
- ١٠٦ . وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - دليل مدينة القاهرة الجديدة - مطابع الأهرام - ١٩٩٦.
- ١٠٧ . وزارة التخطيط (الإطار العام التفصيلي للخطة الخمسية للتنمية الإقتصادية و الإجتماعية) ١٩٨٣/٨٢ - ١٩٨٧/٨٦.
- ١٠٨ . وزارة التعمير و المجتمعات الجديدة و الإسكان و المرافق - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - قطاع المتابعة الفنية و التنسيق - ١٩٩٨.
- ١٠٩ . وزارة التعمير و المجتمعات العمرانية الجديدة و الإسكان و المرافق - المدن الجديدة: علامات مضيئة على خريطة مصر. مطابع الأهرام - ١٩٨٩.
- ١١٠ . دعاء محمود الشريف الإدارة المستدامة للبيئة العمرانية في الدول النامية رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة القاهرة ٢٠٠٣.

The Methodical Execution of the Sustainable Urban Development to the New communities and cities



Source: The researcher

- approbate the immediate work plan
- approbate he developmental programs

Fourth stage:

- ways to achieve the plan and follow up
- create new executive frameworks
- develop he developmental system
- observation of the activity and the scale of changes , through co-ordination to support the work by an immediate plan

Fifth stage:

- evaluation and development
- follow up he execution of he suggested program
- periodical evaluation of the performance

22) Superintendancy by the moral powers of the city's society which has the right to evaluate the company's performance and competency in providing the promised and required services, together with continuity of the constructional development in the city.

23) Depend on a clear and correct information base with detailed recent maps for the different city's regions, to achieve the following:

- Clear vision
- get rid of repetition in information keeping and saving.
- Easy attraction of investors and businessmen to share in the constructional development's organizations in the new cities, with secure of the right of all interested parties to supervise and direct the development.

Applying the executive method of continuous constructional development in the new constructional societies:

Henceforth, the goal became how to apply the executive method of continuous constructional development in the new cities, to change it into developmental organizations to improve the competency of the constructional development's process within these cities, increase the rates of achievement, put the development of such cities within the whole constructional environment, and initiate competition between the cities in internal development and improvement of the services, for the sake of the developmental process, investors and inhabitants.

This could be achieved through the following stages:

First stage

- field studies
- case studies' analysis
- analysis of situations and priorities

Second stage

- approve the strategy of sustained development
- assign the responsible parties
- assign the short-term priorities
- assign the long-term priorities

Third stage:

- Approve the executive plans to establish the organizing frames.

14-The organizational frame of every funding organization, must be changed after the requirements and circumstances of each new city, as what is suitable for one city, may not be suitable for another

15-provide a chance for all the powers in society to share in the process of construction, development and contract freely, with in new and developed rules and laws, with open-minded and flexible thought such concept requires an umber of factors which are appropate

16-the legal and organizing frame by the government to organize the process of establishing such developmental organizations

17-the necessity of a legal power from the society of the new city itself, by its investors, and inhabitants of such city

18-select the required organizing persons after their qualifications and ability to work and achieve, focusing on youths who have both science and ability to use the most recent information system and allow working independent, after the concept of decentralization.

19) Long and short -term plans with the expected goals of the economical powers.

Assign the ways to achieve and define the required elements to succeed. This should be carried out through ways and procedures that are more free and independent.

20) participation of the beneficial parties of the new city with the academies , in creating and composing the concepts and rules of the constructional development in the new constructional development within he new cities , as it is possible to make use of all ideas and vies .

21) Continuous follow up and superintendence by the government o make sure of the availability of the requirements to achieve the work before the stat.

Also its aim is to make sure of the compatibility of the management plans with the governmental plan for development.

then comes he follow up after work achievement , through the assigned departments , as " the central institution for super intendancy " which is concerned with the activities and services after achieving them, on Sequential periods.

and utilities, the private sector must be involved in managing them, especially in infrastructures and utilities and the different services activities within the strategically plans of the government for such projects. The experience and knowledge of investors must be the guide for the local developmental work in the new cities.

8- Separate the constructional department of the constructional development to face the requirements and problems of construction and constructional development s management. This procedure aims toward satisfying the urgent needs due to the new changes within the society.

9- Private sector must have a role with the government in directing the constructional development within these new cities.

10- When assigning the bases of constructional development technique, in the new cities, it is to mix both the concept of introducing the new cities as open areas for investment to attract the prominent investors and encourage them to have a role in directing the constructional development within these cities and the conditional communion between the government and private sector.

11-The New cities 'development must be "private and specialized "at the same time

Private through private sector management specialized through expertise members in the field of institutional management, cities' management from outside the new cities.

Also the required specialties must be represented in the administrative board

12-the significant role of citizens and inhabitants of the new cities, in participation in management and development of their cities to take their responsibilities' burden in the new society and solving its problems, supervising the quality of services and make the effective decisions

13-put such a participation in a form of self-development of the new cities this could be through:

-Developmental organizations, which to include all the beneficial and interested parts in constructional development in these cities

-create a rational balance of power between all the participating parties, with a kind of mutual trust between all parties with an agreement to achieve mutual benefit

Recommendations

Regarding the results of the previous studies, it is available to define the most important recommendations that focus on the augmentation of constructional development and its continuity within the new cities in Egypt when being applied.

Such could be summarized as follows:

1- There must be an actual severalty in the constructional identity of the new cities, to avoid similarity to the already present cities.

Also the harmony with the nature of new cities must be taken in consideration.

2- New cities must create new suitable job opportunities and sufficient services besides housing, to achieve its own satisfaction through providing all the needs of people live in it.

This could be achieved through a continuous follow up and being along with the growing of its inhabitants.

3- The significance of directing the available investments in the early stages of the development toward the manufacture sector, to provide job opportunities that will attract both workers and inhabitants. Following that comes the direction of investments toward the services sector to participate in the inhabitants' settlement in the city.

4- Work to increase the services rates within the new cities and activate them as one of the principals to achieve inhabitants settlement in the city and depend mainly on the type and quality of such services to compensate inhabitants for being isolated in such cities.

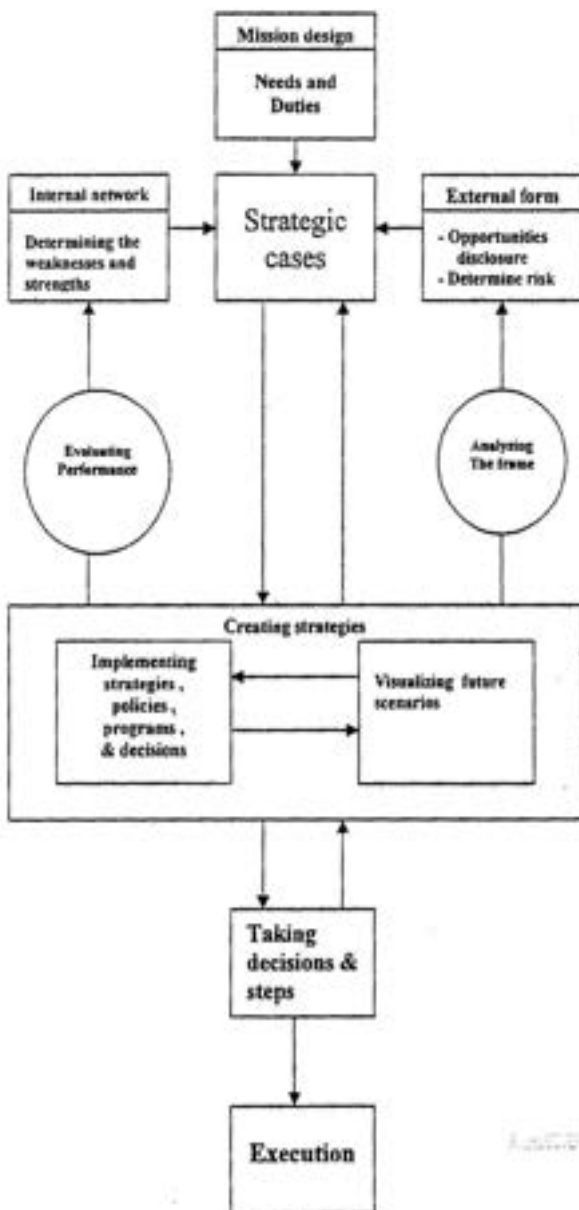
5- Reduce the rule of government in directing the constructional development, except when it is inevitable, necessity to keep the social aspects in development specially these that affect low income categories.

6- Restrict the role of government to provide the housing for the low income categories, while leaving other categories for the private sector.

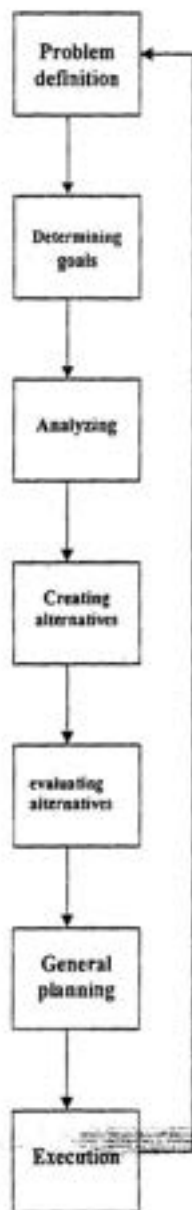
With the private sector, the role of government is restricted to provide the credit facilities, follow up and constructional making sure of being accordant to conditions, specification and legislations.

7- Only the government is responsible for providing the sovereign services as security, the judiciary and police force, besides health care and education for the low income categories. For other public services

The Strategic Planning approach



The general planning approach



The general planning methodology against strategic planning methodology

Field of researching:

The research concentrates on the reasons behind the construction of the new Egyptian cities since its foundation, and splitting between the approaches used to design the cities and the common frame by which it is executed.

From the things highlighted is the effect of the political aspects for building new urban cities and societies and which then persuasively appears the positives and negatives to what limit the expected goals that come as a result of studying the efficiency of the plan view frame and the results based on executing and what might come from difficulties or variance in the executing institutionalizations planned for due to the political background for decision makers in imposing the plan view approach.

Aim of research:

The research aims to putting a strategy for plan view methodology and its dimensions and steps in light of comparing it with the traditional entire plan view by studying the expected problems and difficulties in applying for new cities and societies plan view and that is by comparing the levels of changes and linking them with policies for gaining the maximum benefit in terms of urban development in the Nation according to both public and private sectors' needs and also to control complexities but without influencing the future development for cities. Also the research aims at linking the plan view approach with what could be predicted in the future and takes the appropriate strategies and policies to reach the future vision through basic and renewal in formations for analyzing and following up which determines a combining frame between the competitors and the cooperating elements in the process of plan view to support the opportunities of political success and the decisions resulting from the strategic planning.

Research approach:

Analytical research in compare to the study of the applied plan view approach for the new cities and societies within 20 years and comparing the various stages of 6th October City development and studying the plan view adjustment, reasons of changing its aim and its results at execution.

- Comparing public sector's policies in the urban development.
- Comparing private sector's policies in the urban development.

And by looking at the plan view frame in the period of the past 20 years and that is the duration of the new Egyptian cities experience, we find that it was within a simple converting frame from applying the open economy policy year 1974, to its opposing figure in the 2nd half of the 80's influenced by the free market dynamics and globalization and under pressure from the foreign supporting parties which led to the policy of restructuring the Egyptian economy since year 1987 to focus on decreasing public expenditure and governmental support and heading towards Privatization of public sectors and relying on private sectors.

The growing up of the private sectors portion in the gross domestic product (GDP) in September 1998 was 63% (15% increase since 1975). The government's thought and policy has changed from monopolizing, constructing and developing new cities and bearing the responsibility of building low and middle costing units and that is by changes done by the base imposers year 1994 towards a thought and policy that depends mainly on private sectors in constructing new cities, for example as the concern that took place for the foundation of real estate development companies in cooperation with the banks and the entrance of numerous Industrial companies to this field (Ahmed Bahgat group, Ard el Ahlam in 6th October city)

And with the development of private sectors role the speed of response by the Ministry of construction has accelerated in achieving their desires to possess great land spaces in new cities by adding them to the general plan view and this was not accompanied with any future expectations or a whole vision to what the urban development future was to reach to in contrast with the past plan views. We can see the positive effect in the Nation's policy in enforcing the laws for motivating investment and facilitating the laws of importing and making a customs zone for the city which encouraged the development and broadened the industrial base in the city other than the terms of law that involves canceling tax exemption on administrative and commercial activities.

In terms of unclear whole plan view vision for the Nation and the increase of competition between the real estate investing companies in the field of housing in new cities and aiming at highest profits, there should be changes in the plan view methodology for the Nation in its institutes with the private sector and its organizations and for that there should be a study of the strategic plan approach based on complete and renewing data base to guarantee the development of new urban cities and societies.

cities exposed to changes are those located in great Cairo and especially 6th October City which the study was focused on.

Figure 1, shows the general plan view for 6th October City and Shiekh Zayed city where the 6th October City mass has extended to combine with Sheikh Zayed city (the community number 6 out of the ten communities around the greater Cairo) in the north east and with Zohoor city (the community number 7 out of the ten communities around the greater Cairo) in the south east. And the touristic / luxurios housing consumes 70% of the total new housing surfaces on the original plan view in the north and east where it reaches up to 61 Km meaning more than the original total surfaces for the housing and services.

Mainly the cooperation of private sector in the field of construction and housing in those expansions have led to a change in the target population (segments) for occupying, from low living standard classes to high living standard classes and the arising of new requirements for types of applications that did not exist previously and wasn't related at all to the population segments; golf play grounds and others.

And despite the existence of proofs for National policy success yet the government's partial drawing back from the field of building residential units has led to scarcity in the size of available units for the segments (low and middle class) and from another point this has reflected on not being committed to the landscapes and living standards of population except that the Real estate development companies which were building for high living standard class started responding to middle living standard class ,(Bostan,Hay el Ashgar in 6th October city).

Table no.1 the changes in the uses of the surfaces in 6th October city landscapes

Uses	Housing and services		Industry		Green belt		Total surfaces	
	Original plan view	Plan view after adjustment	Original plan view	Plan view after adjustment	Original plan view	Plan view after adjustment	Original plan view	Plan view after adjustment
6 th October city	4206	10401	1704	2709	20800	30000	26710	43110

Source: Ministry of construction, "Bright signs on Egypt's map", El Ahram 1989.

At the current time the study has been done to increase 6th October City's landscapes and adjust the uses to be approximately greater than double the space and another study to change the borders of the city. Therefore the greatest increase in the housing surfaces and services that has increased from 50, 0000 was planned for to absorb 150, 0000 persons after all that increases.

Introduction:

The construction of new cities in our beloved Egypt is a bright sign at this stage of economic and urban development progress which we are witnessing in our modern history and its existence plays an important aspect of development coping with the present time needs. New cities have become a fact on the Egyptian map which makes every patriot proud where they have become centers of civilization rich in work, production and providing a descent life for its people.

The opinions have varied in designing the institutionalizations for the new cities and new societies in the matter of dealing with the absolute urban development standards to the matter of dealing with evaluating them in light of their validity in absorbing the population surplus.

And so that this remarkable aspect is accomplished the need for increasing the efficiency of what has been executed in those cities has developed to achieve the total expected aim from those cities to fulfill additional progress and luxury for our precious country.

Research subject:

The study is researching in the subject of new cities and societies developing strategies and linking them with the period in which the construction policies have changed starting from the new cities experience during the 70's up to 1993 (during the responsibility of the minister of the new housing societies Mr. Hassab Allah El Kafrawy) and the other periods from the rise of 1994 until the present time (during the responsibility of the minister of the new housing societies Dr. Mohamed Ibrahim Soliman) where the new cities in Egypt since its rise in the middle 70's has been facing various problems, one of them related to constructing them in general (roads – infrastructure – services) and other types of problems involve creating signs of life and activate in the cities and allows the efficiency of its functions' performance (occupation – the reaction between the city physical components and their possessors). The study also concentrates on comparing the stages of developing the cities and linking them with strategies and policies used to define the reasons and goals of changing their results.

The major problem in the preliminary period was the low rate of occupation of cities, the development and changes which did not involve the private sectors cooperation, for instance, 6th October city wasn't occupied except by 75,000 persons in compare to what was aimed at; 350,000 persons and it was aiming at low and middle living standard classes.

But in the second period, the guiding towards new cities expansion in terms of full planning within general plans adjustment in new cities, most of the



Helwan University
Faculty of Fine Arts
Architecture Department

**Urban Development Application Methodology for
the New Cities
(Case of Study 6 October City)**

A thesis Presented for Degree of PH. in Architecture
Presented by, lecture Assistant, Architect /
Medhat Mustafa Khorshid
2005

Supervision
Prof. Dr. / Mohamed Talaat El Daly
Prof. Assistant, Dr. /Ahmed Emad Khadry