

## الفصل الثامن

### ملامح النمو العمراني في المدن المصرية الجديدة ... مصفوفة المحققات والمعوقات

لقد أصبح في طور اليقين أن المدن المصرية الجديدة لم ولن تحقق غايتها المستهدفة كاملة، في ظل تلك المصفوفة شديدة التركيب والتداخل من المحققات والمعوقات، ما لم تتم إعادة النظر في منهج وسياسة التنمية العمرانية في هذه المدن. وليس أدل على ذلك مما سبق الاستدلال عليه من تواضع محققات هذه المدن في غاياتها الأسمى، وهي خلق وتوطين كيانات سكانية جديدة فيها.

إن معطيات حاضر التجربة المصرية في إنشاء المدن الجديدة، في ظل تلك المصفوفة من المحققات المتواضعة والمعوقات الجسيمة، لا تبشر بأفاق مضيئة لمستقبلها، ما لم يتمخض دروسها المستفادة عن استراتيجيات جديدة وتصورات مبتكرة لتحفيز وتوجيه النمو العمراني في هذه المدن.

لقد عانت المدن الجديدة في مصر من المشكلات العديدة في جميع مجالات ومقومات التنمية العمرانية فيها، والتي عاقت برامج ومراحل النمو العمراني المخططة بها، وحدت من فاعلية هذه المدن في تحقيق أهداف رئيسية محورية في سياسة قومية شاملة. وعلى الرغم من تعدد أوجه هذه المشكلات ومواقعها، في منظومة التنمية العمرانية بهذه المدن، فقد تأصلت مرجعيتها في هيمنة منهج

مركزية الإدارة، وقصور نظم الاستقراء والتنبؤ بالإمكانات والمتغيرات، وضعف مشاركة القطاع الخاص المستثمر والمواطنين في برامج التنمية، وبين هذه وتلك تعددت مشكلات المدن الجديدة في منظومة التنمية العمرانية كما يلي:

### (١) مشكلات النمو العمراني في المدن المصرية الجديدة:

تحددت خصائص ومؤثرات مشكلات النمو العمراني في المدن المصرية الجديدة في أربعة مجالات رئيسية هي:

#### ١ - الأطر القومية والإقليمية

كان من أهم المشكلات والمعوقات التي واجهت المدن المصرية، فيما يختص بالأطر القومية والإقليمية، ما يلي:

- أن سياسة إنشاء المدن الجديدة المصرية، بهدف اجتذاب السكان إلى خارج وادي النيل والدلتا، لم تأخذ بمبدأ "القفز" إلى الصحاري الممتدة من الشمال إلى الجنوب بشرق وغرب وادي النيل، وبدلاً من ذلك أخذت بمبدأ "الزحف" التدريجي خارج التجمعات العمرانية القائمة وعلى مسافات متواضعة منها، والناظر إلى خريطة العمران في مصر يرى ضرورة الأخذ بمبدأ "القفز" إلى الصحاري بجانب الأخذ بمبدأ "الزحف" التدريجي.

- كان لغياب الاستراتيجية القومية الشاملة لإنشاء وتحديد مواقع المدن الجديدة في مصر، بالإضافة إلى تعدد المخططات الإقليمية مع غياب التنسيق بين الجهات القائمة عليها، أن تعددت التجمعات العمرانية في الإطار الإقليمي الواحد وتقاربت مواقعها، مما سهل التحام الكتل

العمرانية في البعض منها، ونتج عنه مزيد من التكتيف العمراني في هذه المناطق.

- التركز الشديد لهذه المدن الجديدة في النطاق التقليدي لدلتا النيل وحول إقليم القاهرة الكبرى بصفة خاصة، حيث استحوذت هذه المناطق على مخططات تجمعات عمرانية تهدف إلى توطين أحجام سكانية جديدة بلغ إجمالها سبعة ملايين ونصف مليون نسمة في إقليم القاهرة وحده.
- المبالغة في الأحجام السكانية المستهدفة لهذه المدن، حيث بلغت مليوناً ونصف مليون نسمة أحياناً، ونصف المليون نسمة في كثير من الأحيان، بالإضافة إلى وضع مخططات تنفيذية ومراحل زمنية تتسم بالتضاغط (٢٠-٢٥ عاماً)، وهو ما لم يتحقق وترتب عليه إنفاق استثمارات باهظة على المراحل الأولى لهذه المدن، ولم تؤت ثمارها حتى الآن.

## ٢ - القواعد الاقتصادية

سادت الصناعة معظم القواعد الاقتصادية للمدن الجديدة المصرية ومثلت المحور الرئيسي لها. وعلى الرغم من أن الصناعة من القطاعات الاقتصادية سريعة العائد، وفيرة الإنتاج لفرص العمل، إلا أن المدن المصرية عانت من ضعف نسبة التحقيق في برامج التنمية الاقتصادية، والإمداد بفرص العمل بالمدن الجديدة، لما يلي:

- احتجاز مساحات كبيرة من قطع الأراضي الصناعية دون استغلال وتنمية والمضاربة عليها في السوق العقاري، وقد شجع على ذلك الدعم الكبير لأسعار الأراضي.
- تمثل معظم الصناعات المنفذة بالمدن المصرية الجديدة صناعات عالية في تكنولوجيا الإنتاج، وتعتمد على العمالة الماهرة، وهي تعد من

الصناعات كثيفة رأس المال، منخفضة العمالة، مما حد من وفرة فرص العمل في هذه المدن.

- انخفاض متوسطات دخول العاملين في الأنشطة الصناعية بالمدن الجديدة مما حدا بهم إلى البحث عن أعمال إضافية، وهو ما لم يتوافر في هذه المدن، وترتب عليه الإحجام عن الإقامة بالمدن الجديدة واستمرار بقائهم في أوطانهم الأصلية.

### ٣ - الإسكان

اتجهت الدولة إلى بناء نماذج إسكان نمطية بالمدن الجديدة شبيهة بنماذج الإسكان في المدن القائمة دون دراسة حقيقية لاحتياجات الشرائح السكانية المستهدفة للإقامة في المجتمعات الجديدة. كما أن استثمارات القطاع الخاص والتعاوني في مجال الإسكان قد توجهت إلى أنماط الإسكان الأكثر ربحية وهو الإسكان الفاخر وفوق المتوسط، ولقد كان من أهم المشكلات التي ترتبت على ذلك ما يلي:

- عدم موافقة المعروض من الإسكان للطلب الحقيقي عليه، والذي يمثل القطاع العريض من القاعدة العمالية في المشروعات الاقتصادية بهذه المدن، سواء من ناحية التكاليف أو الاحتياجات الاجتماعية والبيئية.

- إحجام العديد من صغار ملاك أراضي الإسكان عن البناء، واستغلالها في المضاربة عليها لتحقيق كسباً مادياً من فروق الأسعار، مما ترتب عليه بقاؤها فضاء لفترات طويلة.

- عدم التزام أصحاب المشروعات الصناعية في المدن الجديدة بتوفير وحدات سكنية للعاملين بمشروعاتهم، والذي تنص عليه اشتراطات التنمية بهذه المدن.

- إجماع القطاع الخاص المستثمر في مجال الإسكان عن الاستثمار في الإسكان المنخفض التكاليف، والذي يمثل الطلب الغالب على الإسكان في قطاعات عريضة من القاعدة العمالية بالمدن الجديدة، مما أدى إلى افتقاد السوق العقاري لهذا النوع من الإسكان.

#### ٤ - الخدمات

تعد الخدمات أهم المقومات الأساسية للتنمية في المدن الجديدة، وتمثل الكفاية الكمية والكفاءة النوعية شقين لا ينفصلان في تحديد فاعلية الأداء للنشاط الخدمي، وفي كلا الشقين عانت الخدمات في المدن المصرية الجديدة من مشكلات عديدة كما يلي:

- عدم كفاية عناصر الخدمات المقدمة بهذه المدن والافتقاد الكامل لبعض الخدمات الأساسية.

- صغر حجم القاعدة السكانية المستوطنة بالمدن الجديدة، والتي كان من الممكن أن تمثل عاملا مباشرا في اجتذاب أنشطة الخدمات إلى هذه المدن وضمان اقتصاديات تشغيلها، وكذلك رفع كفاءة مستوى أداء النشاط في هذه الخدمات.

- ضعف مشاركة القطاع الخاص في مجال الاستثمار بالخدمات العامة والمجتمعية، لعدم توافر ضمانات التشغيل وفرص تحقيق العائد والربحية، بسبب صغر حجم القاعدة السكانية المستوطنة للمدن الجديدة.

#### (٢) قصور وتناقضات السياسات التطبيقية في المدن المصرية الجديدة

مما تقدم من مراجعة لمشكلات النمو العمراني في المدن المصرية الجديدة، بات واضحا أن العديد من هذه المشكلات يرجع إلى القصور والتناقضات في

السياسات التطبيقية المتبعة في هذه المدن، وخاصة في مجال التمويل والإدارة، حيث لا ينفصل كلاهما عن الآخر، فالإدارة هي وسيلة تنفيذ مخططات التنمية وبرامجها، والتمويل هو أداة تنفيذ هذه المخططات والبرامج، ولقد تعددت مظاهر الخلل والقصور في كل منهما كما يلي:

#### ١ - مشكلات سياسات التمويل في المدن المصرية الجديدة ... بين عجز الموارد الذاتية وسيطرة القروض والفوائد:

أثبتت تجربة تمويل المدن المصرية الجديدة، أن الاعتماد على الحكومة فقط في تمويل المدن الجديدة قد ترتب عليه تعثر برامج التمويل، وتعطل خطط التنمية بها. ويرجع ذلك إلى ضخامة حجم الاستثمارات المالية التي تحتاجها المدن الجديدة، خصوصاً في مراحلها الأولى وغير المتاحة في الميزانية العامة للدولة. وبمراجعة سياسات التمويل للمدن الجديدة، تبين أن أحد الأسباب الرئيسية في تأخر النمو في هذه المدن يرجع إلى قصور التمويل الحكومي وضعف مصادر التمويل الذاتي.

وفي غياب استراتيجية قومية محددة للتنمية الحضرية، والتوسع في إنشاء عدد كبير من المدن المصرية الجديدة في آن واحد، كان من المستحيل تحقيق نمو عمراني متوازن في المدن، في ظل القدرات التمويلية المحدودة للاقتصاد القومي. ولقد تبلورت المشكلات ومظاهر القصور في السياسات التمويلية للمدن المصرية الجديدة فيما يلي:

- تعاضد الدور الحكومي في تمويل البنية الأساسية للتنمية بالمدن الجديدة بما يفوق قدراته، في ظل وعود بالمنح والهبات لم تتحقق، والاعتماد نتيجة لذلك على قروض بنك الاستثمار القومي وبنك التعمير والإسكان

في تمويل عمليات التنمية، مما حمل هذه المدن بأعباء مالية كبيرة فسي مراحلها الأولى ممثلة في هذه القروض وفوائدها.

- تعدد الجهات الحكومية القائمة على تمويل التنمية بالمدن الجديدة وعدم وجود جهة واحدة ذات صلاحيات للتنسيق بين المصادر جميعها، والعمل على توجيه الاستثمارات في القطاعات المختلفة للتنمية العمرانية بالمدينة، مما أدى بدوره إلى النمو غير المتوازن بين عناصر المدينة المختلفة، حيث يقوم بنك الاستثمار القومي بتمويل مشروعات البنية الأساسية، بينما يقوم بنك التعمير والإسكان والتعاونيات بتمويل الإسكان، أما الأنشطة الاقتصادية فتعتمد على التمويل الذاتي للمستثمرين من شركات وأفراد.

- عدم موافقة الوزارات المختصة بالمرافق العامة والخدمات على تحمل مسؤولية ما قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإنشائه من منشآت خاصة بها، ونقلها إلى ذمتها المالية، مما أدى إلى تركيز هذه الأعباء على كاهل الهيئة.

- استهلاك الأصول البيعية لهذه المدن من أراضي إسكان وأنشطة اقتصادية في المراحل المبكرة لهذه المدن، بسبب بيعها بأسعار رمزية تقل عن القيمة الفعلية لها، مما أفقد هذه المدن التمويل الذاتي لها.

- الإعفاءات الضريبية الكبيرة للأنشطة الاقتصادية والمهنية والخدمية في هذه المدن، مما أفقدها مصدرا هاما من مصادر التمويل الذاتي.

- عدم قيام المستثمر الخاص في القطاعات الاقتصادية بالمدن الجديدة بالمساهمة في إنشاء أو تشغيل أو صيانة المرافق العامة أو الخدمات

- المجتمعية في هذه المدن، والتي تؤثر بصورة مباشرة وحيوية على أنشطتهم الاقتصادية وتدعم معدل العائد والربحية في استثماراتهم.
- احتجاز مساحات كبيرة من قطع الأراضي السكنية وأراضي المشروعات الاقتصادية دون تنمية واستثمار، والمضاربة بها في السوق العقاري، مما أفقد المدن الجديدة ما يمكن أن تدره الأنشطة والاستثمارات في هذه الأراضي من رسوم ومقابل انتفاع وعوائد يمكن أن تمثل نصيباً عادلاً في مصادر التمويل الذاتي لهذه المدن.
- تواجد مخزون سلعي كبير راكد، يتمثل في المعروض من استثمارات القطاع الخاص في مجال الإسكان الفاخر وفوق المتوسط الذي لم يتناسب مع قدرة القطاع العريض من الطلب الفعال على الإسكان، والذي يمثل القاعدة العريضة من العمالة بالأنشطة الاقتصادية بهذه المدن، مما أفقد المدينة لمورد أساسي من موارد التمويل الذاتي يتمثل في العوائد والرسوم القانونية ومقابل الانتفاع الناتج عن استغلال هذا المعروض من الإسكان.

## ٢ - مشكلات الإدارة في المدن المصرية الجديدة

بناء على ما سبق من مراجعة لنظم الإدارة المصرية للمدن الجديدة، يمكن استخلاص أن مظاهر التراجم في النمو العمراني بهذه المدن، رغم ثبوت ضعف الموارد التمويلية والطاقات التشغيلية، إنما ترجع أيضاً إلى قصور نظم إدارة العمران والتنمية في هذه المدن، وهو قصور ناتج عن المركزية الشديدة في إدارتها، وتركز صلاحيات التخطيط واتخاذ القرارات في جهة وحيدة عليا هي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ويقابل ذلك محدودية اختصاصات أجهزة التنمية المحلية بهذه المدن. وفيما يلي أهم المشكلات

التي واجهت النمو العمراني في المدن المصرية الجديدة، فيما يختص بهذا المجال:

- المركزية الشديدة لصلاحيات واختصاصات وضع السياسات والبرامج واتخاذ القرارات في أيدي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وقصر صلاحيات أجهزة تنمية المدن واختصاصاتها على تنفيذ السياسات والبرامج ومتابعة التنفيذ، ومن ثم أصبحت السلطات المخولة للإدارات التابعة لأجهزة التنمية بهذه المدن محدودة ومقيدة بسلطات الإدارات المركزية في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، مما يحد من سرعة اتخاذ القرارات وتطوير برامج التنمية تجاوبا مع ما يطرأ على ساحة التنمية من متغيرات.
- وجود انفصال واضح بين أجهزة التنمية بالمدينة الجديدة وباقي أجهزة الدولة الأخرى المعنية بأنشطة المرافق العامة والخدمات المجتمعية في هذه المدن من وزارات، هيئات، مؤسسات حكومية. حيث افتقد التنسيق بين خطط التنمية في كل منها تحت إشراف الأجهزة المعنية بالتنمية العمرانية في هذه المدن.
- عدم ترابط وتكامل خطط التنمية العمرانية بالمدينة، مما أدى إلى تباين معدلات التنفيذ بين المشروعات في قطاعات التنمية المختلفة بسبب عجز التمويل أو سوء تقدير الطاقات التشييدية، ومن ثم أوجد ظاهرة النمو "المبعثر" في هذه المدن والذي يظهر بوضوح من تخلف مشروعات الإسكان والخدمات عن المشروعات الاقتصادية بصفة عامة.
- عدم التفرقة أو التمييز في تحديد طبيعة مسئوليات ومهام الأجهزة القائمة على إدارة التنمية بالمدينة الجديدة، بين مرحلة إدارة إنشاء المدينة

كمشروع إنشائي عمراني (Development Management) ومرحلة الإدارة المحلية للمدينة كوحدة إدارة ذات كيان سكاني مستقل (City Administration).

- عدم وجود قنوات شرعية فعالة، تسمح بالمشاركة الشعبية لمواطني هذه المدن، في هياكل هيئات وأجهزة تنمية هذه المدن، بحيث تسمح بتحقيق التواصل والتفاعل بين رغبات المواطنين واحتياجاتهم وبين القرارات التخطيطية والبرامج الصادرة عن هذه الهيئات، كما تحقق تفعيل المشاركة الشعبية في عمليات التنمية بالمدينة بالمشاوراة والأفعال.

### (٣) خصائص التجربة المصرية في إنشاء المدن الجديدة

إن نتائج التجربة المصرية في إنشاء المدن والمجتمعات الجديدة، بعد ما يزيد على عقدين من الزمان، تؤكد أن الأهداف الطموح للمخططات الموضوعية لم تتحقق رغم الاستثمارات الضخمة التي أنفقت على مدار هذين العقدين. ويرجع ذلك إلى ما تم استعراضه سابقا من المشكلات التي واجهت الأجهزة القائمة على تنمية هذه المدن، سواء على مستوى التمويل أو الإدارة أو سياسات تنفيذ الخطط الموضوعية، مما انعكس بدوره على حجم العمالة ومعدلات النمو السكاني، وما يرتبط بهما من برامج للإسكان والخدمات. ويمكن استخلاص الخصائص العامة لطبيعة التنمية العمرانية في المدن المصرية الجديدة فيما يلي:-

#### ١ - بطء معدلات النمو العمراني

لقد تم الاستدلال على بطء معدلات النمو وتأخر محققات هذه المدن بالنسبة لمخططاتها الموضوعية في كل من قطاعات الإسكان والخدمات من ناحية،

وحجم السكان المستوطن لهذه المدن من ناحية أخرى. هذا بالإضافة إلى قلة المحقق من فرص العمالة في القاعدة الاقتصادية بهذه المدن، على الرغم من الاستثمارات الهائلة في هذا المجال.

ويعد تراجع برامج التنفيذ وحجم الإنجازات عن المخططات الموضوعية سمة غالبية في معظم المدن المصرية الجديدة، مما ألقى بظلالها الثقيلة على طبيعة النمو العمراني في هذه المدن، ومجمل القول إن الصورة العامة للإنجازات التي تمت خلال السنوات الماضية تؤكد التأخر الملحوظ في نمو المدن الجديدة، وإن التأخر يدل على أن المدن الجديدة لم تحقق حتى الآن الأهداف المنشودة من إنشائها.

## ٢ - تبعثر النمو السكاني

إن أحد أهم الملامح التي ميزت النمو العمراني في المدن المصرية الجديدة هو تبعثر النمو العمراني بين المناطق السكنية ومراكز الخدمات في المدينة، أي أن النمو الأفقي للعمران لم ينتظم طبقاً للمراحل الزمنية المخططة، حيث انتشرت مشروعات الإسكان العام والخاص في عدد من المجاورات السكنية دون أن تكتمل في الغالبية منها، بينما انتشرت بعض منشآت الخدمات بشكل عشوائي في البعض الآخر من هذه المجاورات.

ولا شك أن هذا الأسلوب "المبعثر" في التنمية، والناجم عن تعدد الجهات العاملة في مجال التنمية بالمدينة، دون التنسيق الكافي بينها، يعد من المنظور الاقتصادي مكلفاً نظراً لتنفيذ عناصر البنية الأساسية ووسائل النقل والمواصلات لخدمة عدد من الخلايا السكنية المتباعدة. أما من المنظور العمراني، فإنه يؤدي إلى انفصام النسيج العمراني، وتفتت الكتلة العمرانية، وتشتت جهود التنمية.

## ٣ - عدم توازن النمو العمراني

بمراجعة النمو العمراني في المدن المصرية الجديدة تبرز حقيقة أخرى هامة تتمثل في: عدم التوازن في معدلات الإنجاز في قطاعات المدينة المختلفة ومقومات العمران بها، والتي تمثل معدلات النمو الرأسي في هذه القطاعات. ومن أبرز ملامح عدم التوازن في هذه المدن ما يلي:

- عدم التوازن بين معدلات التنمية في المقومات الأساسية للمدينة، حيث يفوق النمو في القطاع الصناعي النمو في القطاعات الأخرى مثل الإسكان والخدمات، رغم كونها من العناصر الأساسية الجاذبة للسكان.
- تقدم معدلات الإنجاز في عناصر البنية الأساسية للمدينة بدرجة كبيرة تفوق معدلات الإنجاز في القطاعات والمقومات الأخرى للتنمية العمرانية بها.
- عدم التوازن بين معدلات السكان المقيمين بصفة دائمة بالمدن الجديدة وعدد الوحدات السكنية والخدمات الأخرى المنفذة.
- اختلاف خصائص العرض المتاح من الإسكان عن حقيقة الطلب الفعال عليه.
- القصور في السياسات التمويلية لعمليات التنمية بهذه المدن، حيث إن الجزء الأكبر من تمويل المرافق والخدمات يأتي عن طريق القروض البنكية، دون توافر موارد كافية لسدادها وسداد فوائدها المتركمة كما سبق ذكره.

## ٤ - المبالغة في تحديد أحجام المدن مع قصر المدة المقررة لنموها العمراني

من الملاحظ أن غالبية المدن والمجتمعات الجديدة تتسم بالمبالغة الشديدة في تحديد أحجامها. فقد وصل بعضها إلى مليون ونصف مليون نسمة، وأغلبها

وصل إلى نصف مليون نسمة. ومثل هذه الأحجام الكبيرة يكاد يكون من المستحيل بلوغها في المستقبل القريب أو البعيد.

كما أن تحديد حوالي ٢٥ عاما لكي تستكمل المدن كل مقومات نموها أمر غير واقعي تماما، إذ أن نمو المدن كما أثبتت التجارب في مصر والخارج يستغرق عشرات بل مئات السنين لكي تصير مدنا كاملة النمو.

لذا فإن سياسة إنشاء المدن والمجتمعات الجديدة يجب أن تتجه مستقبلا إلى إنشاء المدن الصغيرة والمتوسطة وليس المدن الكبيرة. فمعدل نمو المدينة الصغير أكبر من مثيله في المدن الكبيرة، كما أن معدل تكلفة بنيتها الأساسية أقل كثيرا من معدل تكلفة البنية الأساسية للأحجام الكبيرة من المدن.

#### (٤) الرؤية المستقبلية للتجربة المصرية في إنشاء المدن الجديدة .. صياغة المنهجية

إن وضع رؤية مستقبلية وصياغة معالجة منهجية تتبع من واقع معطيات حاضر التجربة، ودون الإغراق في الجزئيات المتفرقة لموقف التنمية بكل مدينة، لسوف يمثل أطرا عامة لمنهجية العمل في التطوير والارتقاء لمحاور التنمية في المدن الجديدة، بحيث تركز على محددات الحاضر وإمكاناته، واستقراء المستقبل وتوقعاته، ودون الانزلاق إلى ذاتية تجارب المدن كل على حدة.

ومن ثم، فإنه على الصعيد العام لتجربة إنشاء المدن المصرية الجديدة، يمكن استخلاص عدد من المؤشرات الهامة التي يمكن اعتبارها بمثابة دروس مستفادة يجب أخذها في الاعتبار عند الإعداد للخطط المستقبلية لإنشاء المدن الجديدة، ومن أهمها:

- حتمية ارتباط المدن بسياسة قومية للتنمية العمرانية الشاملة، على المستوى الاقتصادي والاجتماعي والعمراني، بحيث تتبنى وضع مخططات التنمية والارتقاء على المدى البعيد والقريب على السواء.

- ضرورة الاستناد في تحديد أحجام المدن الجديدة إلى دراسات قومية وإقليمية متكاملة، وترتكز على مراجعة دقيقة لخصائص وميزات أنساق العمران في مصر.
- النظر إلى المدن الجديدة - بجانب أبعادها الاجتماعية - كعملية استثمارية ذات أبعاد اقتصادية وتخضع لقوى السوق وقواعد العرض والطلب، وضرورة تأمين سياسة تمويلية تقوم على تعدد مصادر التمويل مع عدم الاعتماد الكلي على القطاع الحكومي والسماح بمشاركة القطاع الخاص.
- ضرورة إيجاد هيكل تنظيمي متطور لإدارة المدن الجديدة، بحيث يتوافق مع خصوصية التجربة المصرية في إنشاء المدن الجديدة، ويتمتع بقدر كاف من الاستقلال يحقق له صلاحيات وضع السياسات وسرعة اتخاذ القرارات، فضلا عن الإشراف والمتابعة، مع إيجاد قنوات شرعية لمشاركة المواطنين في هيكل إدارة التنمية بهذه المدن، بهدف تحقيق التفاعل بين المخطط والمستعمل وسرعة التجاوب مع احتياجاتهم ورغباتهم.

وفي هذا المجال يجب الإشارة إلى أنه من المتوقع أن يبلغ تعداد مصر في عام ٢٠٢٠ ٩٣,٢١ مليون نسمة، وأن تعداد المدن والقرى الحالية -عندما تصل إلى درجة الإستهلاك القصوى من السكان- سوف يبلغ ٨٠,٨١ مليون نسمة وذلك كما ورد تفصيلا في الجزء الثاني والجزء الثالث من هذه الدراسة. وبالتالي فإن الباقي من السكان وهو ١٢,٤ مليون نسمة يجب أن يُوجه إلى المجتمعات العمرانية الجديدة في محاور التنمية خارج الوادي والدلتا.

## المراجع العربية

- ١- "تاريخ تخطيط المدن"  
د. أحمد خالد علام وآخرون - مكتبة الأنجلو المصرية ١٩٩٣.
- ٢- "نظريات فى تخطيط المدينة وإقليمها"  
د. أحمد كمال عفيفي - دار النشر ١٩٨٢ .
- ٣- "تحو مدينة مواطنة محورها عنصر المشاركة" . د. وفاء أحمد عبد الله .  
ندوة التنمية والمشاركة الشعبية فى المجتمعات الجديدة - القاهرة ١٩٨٧ .
- ٤- "القاعدة الاقتصادية لإنشاء وتعمير المدن الجديدة"  
د. علي صبري ياسين - مذكرة ..... القاهرة ١٩٨٣ .
- ٥- "الخصائص السكانية والظروف العمرانية لمدينة العاشر من رمضان".  
د. نهى فهمي - المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية - ١٩٩٠ .
- ٦- "المجتمعات العمرانية الجديدة - تقييم مشكلات النمو العمراني"  
د. محمود أمين على - رسالة دكتوراه - جامعة القاهرة ١٩٩٧ .
- ٧- "تخطيط وتنمية المجتمعات الجديدة فى جمهورية مصر العربية"  
د. هشام أحمد أمين مختار - رسالة دكتوراه - جامعة الأزهر ١٩٩٠ .
- ٨- "التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق العامة فى  
مصر"  
وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية والإسكان والمرافق ١٩٩٣ .
- ٩- " استراتيجىة التنمية والتخطيط الإقليمى "  
وزارة التخطيط - جمهورية مصر العربية - القاهرة ١٩٩٧ .

- ١٠- " المدن الجديدة علامات مضيئة على خريطة مصر " وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية والإسكان والمرافق - ١٩٨٩ .
- ١١- " خريطة التنمية والتعمير لجمهورية مصر العربية عام ٢٠١٧ " وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - الهيئة العامة للتخطيط العمراني ١٩٩٨ .
- ١٢- " سياسة تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة " المجالس القومية المتخصصة (شعبة الإسكان والتعمير) ١٩٩٢ .
- ١٣- " موقف النشاط الصناعي بالمدن الجديدة حتى ١٩٩٩/٣/٣١ " هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - مركز المعلومات ١٩٩٩ .
- ١٤- " تقييم المجتمعات العمرانية الجديدة - التقرير الدوري الثاني " أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا - مجلس بحوث المجتمعات الجديدة . ١٩٨٧ .
- ١٥- "تقييم المجتمعات العمرانية الجديدة - التقرير الدوري الرابع" أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا - مجلس بحوث المجتمعات الجديدة . ١٩٩٩ .
- ١٦- مؤتمر فرص الاستثمار بجنوب مصر - ديسمبر ١٩٩٩ مشروع المخطط الاستراتيجي لتنمية المجتمعات العمرانية جنوب مصر وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني .
- ١٧- مبارك والعمران: إنجازات الحاضر لبناء المستقبل وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - ٢٠٠١ .

## المراجع الأجنبية

1. **“The New Town Story”**  
Frank Shaffer Mac Gibbon & Kee Suffolk; England 1970
2. **“New Town: Their Origins, Achievements and Progress.”**  
Fredric Osborn & Others - Leonard 1977.
3. **“New Town, Antiquity to Present.”**  
Ervin Galanty- George Braziller – New York 1975.
4. **“ Garden Cities of Tomorrow “**  
Ebenzer Howard – Faber & Faber London 1958
5. **“ The Garden and New Town Ideology “**  
Isac Isacson – Thesis
6. **“ The City’s Country side “**  
L.H Russw & Others Longan London 1979.
7. **“New Town Planning : Principals and Practice “**  
Gideon Golany ; John Wiley & Sons New York 1976
8. **“ Urban Development Models “**  
Richard Baxter & Others – The Construction Press – London
9. **“ The Key to Generating Jobs “**  
Thomas Ray – Towns & Country Planning Review – Nov. 1986
10. **“ International Urban Growth Policies , New Towns Construction “**  
Gideon Golany – John Wily & Sons – New York 1978
11. **“ New Towns – Regional Planning and Development “**  
Pierre Marline – Methven & Co – London 1971 .
12. **“ Problems in Modern Geography: Urban and Regional Planning**  
Peter Hall ; David & Charles – London