

الإدارة الحضرية و دورها في تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة

أحمد سيد علي
مهندس معماري

ماجدة كامل صديق
أستاذة العمارة بكلية الفنون الجميلة

اسراء أسامة
مدرس بقسم العمارة بكلية الفنون الجميلة

a.sayed5679@gmail.com

ملخص البحث

يركز هذا البحث على إدارة النمو الحضري لملائمة العيش والمجتمعات المستدامة؛ في البداية يعمل علي دراسة العلاقة بين النمو الحضري ونظرية الإدارة وتأثير الأخير على الأول . وسوف يقدم دراسة خصائص المجتمع المستدام وملائمته للعيش بوصفها من الأهداف الرئيسية من أي تنمية حضرية. سوف تعمل الدراسة علي مناقشة ادارة النمو الحضري كخصائص قادرة على تمكين مصر لتوليد أفضل استراتيجيات وسياسات النمو الحضري لجيل جديد من المجتمعات مع ارتفاع مستويات التنمية و مستويات المعيشة لتوفير أفضل الحياة. تم تناول الدراسة من خلال دراسة مفهوم الإدارة الحضرية وخصائصها المختلفة ووظائفها و كذلك دراسة التخطيط والمفاهيم العامة له ومستوياته ومشكلاته وانواعه المختلفة ومراحله بالاضافة الى دراسة الجوانب الادارية لعملية تخطيط المدن الجديدة من حيث متطلبات التخطيط لنظام الادارة وبدائله وادوار الاجهزة المختلفة في الادارة ، كذلك العلاقة بين التخطيط والإدارة مع استخلاص نقاط لتنمية المدن الجديدة لتحقيق الهدف من السياسة المقررة.



Abstract:

This research focuses on the management of urban growth for the appropriateness of living and sustainable societies; first, it examines the relationship between urban growth and management theory and its impact on the former. The study will examine the management of urban growth as a resource capable of empowering Egypt to generate the best urban growth strategies and policies for a new generation of communities with high levels of development and living standards to provide the best of life. The study was studied through the study of the concept of urban management and its different characteristics and functions, as well as the study of planning, general concepts, levels, problems, various types and stages, in addition to studying the administrative aspects of the planning process of new cities in terms of planning requirements of the management system and the role of different devices in the administration. Planning and management with drawing points for the development of new cities to achieve the objective of the established policy.

المقدمة :-

تسعى معظم الدول في الوقت الحاضر إلى تحقيق اللامركزية في الإدارة الحضرية بصفة خاصة. وقد يرجع هذا الاتجاه إلى عده ضغوط من أهمها تلك الضغوط التي تواجه بعض الدول من جهات دولية مثل صندوق النقد الدولي الذي يرفض تمويل أي مشروعات تنموية إلا في إطار إدارة ذات كفاءة عالية والذي لا يتحقق في ظل المركزية (تقرير التنمية البشرية ٢٠٠٤).

وفي مصر هناك العديد من المؤشرات عن مركزية الحكم، حيث تبين أن الحكومة المركزية تجمع بين مهام التخطيط وإعداد الموازنة والتمويل وتخصيص الموارد ووضع اللوائح والمراقبة والتقييم وتوصيل الخدمات حيث:

- علي الصعيد السياسي ألغي القانون ١٩٨٨\١٤٥ حق المجالس الشعبية المنتخبة في مسائلة التنفيذيين الحكوميين (الحزب الوطني الديمقراطي ٢٠٠٣) ، وأصبح من حقها فقط توجيه الأسئلة للمحافظ حول موضوعات محدودة أو إبلاغه بالمسائل العاجلة.

- علي الصعيد الإداري، لا يحق للمحافظين الذين يعينهم رئيس الجمهورية حق استخدام المميزات التي يوفرها لهم القانون من حيث المبدأ حيث أنشطتهم يتم التخطيط لها مركزيا.

- علي الصعيد المالي، يوجد قدر كبير من عدم المرونة في توزيع الموارد علي البنود المختلفة للموازنة العامة حيث لا تستطيع المحافظة نقل اعتمادات كانت مخصصة لمشروع استثماري معين إلي مشروع آخر (نظرا لكونهما يخضعان لموازنتي استثماريتين تابعتين لوزارتين مختلفتين) ، في حين يمكن لوزارة التنمية المحلية نقل مخصصات من محافظة إلي أخرى دون الرجوع للمحافظ (الصاوي ٢٠٠٢)

وبدراسة تأثير الإدارة المركزية علي العمران يتضح التالي (Plan bleu 2003) :-

- الإدارة المركزية غير قادرة على الإلمام بكافة المشكلات العمرانية التي تواجه المدن المتوسطة والصغيرة مما يؤدي إلى النقص الشديد في الخدمات والمرافق .

- الاهتمام بالمدن الكبرى من حيث توفير الخدمات والأنشطة الاقتصادية يشجع على زيادة الهجرة إليها والإهمال المتزايد للمدن المتوسطة والصغرى.

- ظهور المناطق العشوائية لعدم توافر البيئة الصحية وزيادة إهمال المرافق العامة ونقص المياه .

- الاختناقات المرورية وزيادة الرحلات اليومية وما ينتج عنها من تلوث وزيادة في استهلاك الوقود والطاقة.

- آثار اجتماعية واقتصادية سلبية مما يعيق تحقيق التنمية.

أبرزت عدد من الدراسات أهمية اللامركزية في إدارة التنمية العمرانية (ESCWA 2001) فقد اعتبرت اللامركزية في الإدارة هي الأسلوب الأندر على إدارة المدن، والا اهتمام بتدعيم دور المحليات في اتخاذ القرار والعمل على رفع كفاءتها وربطها بالمدينة والسلطة المستقلة وحق الإدارة والتمويل.

ويمثل النظام الإداري الحالي في مصر واحدا من أكثر النظم مركزية في العالم (عاشور ٢٠٠٤) ، ففي حين انتقلت تبعية كثير من الخدمات للسلطات المحلية في معظم البلدان لا تزال كل الخدمات في مصر مثل توزيع المياه والصرف الصحي والتعليم والصحة وتوزيع الطاقة وجمع القمامة وحتى الأماكن المخصصة لوقوف السيارات تدار مركزيا.

ويرغم أن تقديم الخدمات ينفذ محليا، ما زالت الحكومة المركزية تحكم قبضتها وسيطرتها علي الأنظمة المالية والإدارية التي يتم عن طريقها توفير الخدمات المحلية.

ولقد تعرضت دراسات عديدة لتقييم تجربة المدن الجديدة في مصر، حيث أجمعت علي تدني معدلات النمو السكاني والعمراني لتلك المدن والتجمعات فلم تحقق كل المدن الجديدة والتي أنشئت خلال الربع الأخير من القرن الماضي أي معدلات مستهدفة في مجالات النمو السكاني والعمراني وذلك طبقا للبرامج الزمنية التي أنشئت علي أساسها ففي عام ١٩٩٦ كانت نسبة عدد سكان المدن الجديدة إلي المستهدف لم تصل إلي ٣% من الإجمالي (وزارة التعمير ١٩٨٢) ، أما عن النمو العمراني فلم تحقق أي مدينة أيضا معدلات النمو العمراني المستهدف. يتضح مما سبق أن مظاهر الخلل في نمو المدن الجديدة في مصر تشير بوضوح إلي أن هناك قصور في أساليب إدارة التنمية العمرانية بأجهزة المدن الجديدة.

مشكلة البحث:-

كما هو عليه الوضع اليوم حوالي 6 % من مساحة مصر الكليه أهلة بالسكان و في منطقة الدلتا تحديدا . في 1970 كانت خطة العمل القومية هي انشاء 59 مدينة جديدة خارج المناطق الالهة بالسكان كان من المفترض ان يتم الانتهاء منهم بحلول عام 2017 . وتم تشيد 22 مدينة في ظل سياسات الحكومات السابقة. تؤكد الإحصاءات والأبحاث أن معظم المدن الجديدة في مصر لم تحقق المستهدف منها من حيث اجتذاب عدد السكان من المدن الرئيسية وخاصة العاصمة القاهرة، والدليل علي ذلك أن المدن الجديدة في مصر أنشئت لتستوعب ٦ ملايين نسمة ولكنها لم تستوعب حتى الآن سوي نصف مليون نسمة أي حوالي ٩ % من المستهدف، كما أن هناك بعض المدن الجديدة اقتربت جدا من عدد السكان المستهدف لها ومدن أخرى بعيدة عن هذا الهدف الآن، مما يوضح التناقض الغريب بين الحالة السكنية والسكانية للمدن الجديدة حيث في بعضها مساكن بلا سكان والأخرى سكان بلا مساكن، مع وجود تكديس بشري وسكني بالمدن الكبرى والقاهرة، وفي كل الحالات السابقة لا يوجد مؤشر واضح لما يجب إتباعه لحل هذه المشكلة ذات الأبعاد المتعددة، مما تسبب في استمرار مشكلات المدن الأم من زحام وتلوث وتكدس سكاني وعدم كفاية الخدمات للأعداد الكبيرة من السكان مما يدل علي وجود قصور في إدارة تنمية تلك المدن في تحقيق المستهدف منها.

أهداف البحث:-

أهتم البحث بتناول دراسة مشروعات المدن الجديدة في مصر بهدف الوصول الي أهم الأسباب التي تؤدي الي حياذ مخططات المدن الجديدة في مصر بهدف الوصول الي اهم الأسباب التي تؤدي الي حياذ مخططات المدن الجديدة عن أهدافها الأساسية و ذلك عن طريق مقارنة الوضع الراهن للمشروع بالهدف الأول منه و ذلك من خلال دراسة النقاط التالية :

- 1- القاء الضوء علي أهمية دراسة سياسات تنمية المدن الجديدة باعتبارها الحل الأمثل لحل مشكلة رئيسية في العديد من الدول عامة و مصر خاصة و هي مشكلة تخفيف التكدس السكاني عن المدن القائمة.
- 2- التعرف علي سياسات الدولة لتنمية المدن الجديدة.
- 3- يساهم البحث في فهم الوضع الراهن للمدن الجديدة بمصر بصفة عامة سواء كان ايجابي او سلبي لتلافيها في المستقبل.

منهجية البحث:-

سيتم تناول الإجابة علي أسئلة البحث استنادا الي منهج وصفي تحليلي واختبار الفرضية البحثية

- يقوم البحث وتقييم أسلوب الإدارة الحالي في جمهورية مصر من خلال مؤشرات اللامركزية وعرض العقبات التي تواجه تطبيق لامركزية الإدارة والخطة المقترحة لتدعيم اللامركزية في مصر. وذلك من خلال ما يلي:
- دراسة الهيكل الإداري والتنظيمي بمصر ومستوياته ودوره في عملية اتخاذ القرار والمهام والمسئوليات بكل مستوي.
 - دراسة مؤشرات اللامركزية الإدارية من خلال دراسة تعدد مستويات الإدارة وقياس قدرة المحليات علي اتخاذ القرار واللامركزية المالية وحجم المشاركة الشعبية.
 - نوعية الإدارة العمرانية المتبعة في المدن المصرية (إدارة مركزية أم لامركزية) .
 - تحليل الانعكاسات العمرانية المعوقة للتنمية العمرانية في ظل الأسلوب الإداري المتبع بمصر.
 - عرض الإجراءات المتخذة في مجال تحقيق لامركزية الإدارة.

المشكلة العمرانية في مصر

لقد تشبعت أنظمة العمران في مصر واختلقت أنماطها واختلطت طرزها المعمارية وتعددت مشكلات العمران من ارتفاع الكثافات في المدن ارتفاعا شديدا وتزايد الضغط علي المرافق والخدمات , وتفاقمت الأحوال المرورية وانتشرت العشوائيات وخاصة علي الأراضي الزراعية .

الأسباب التي أدت إلى اتجاه المخططين إلى إنشاء المجتمعات الجديدة والهدف من نشأتها

تعرضت مصر لعديد من الاسباب منها تزايد اعداد السكان و التمرکز الشديد للسكان و غيرها و العديد من التداعيات الناتجة عن ذلك وهي كالاتي :

اولا : الاسباب

1- تزايد عدد السكان: - من خلال استقراء بيانات التعداد السكاني التي اجريت في مصر خلال القرن العشرين منذ عام 1907 وحتى عام 1966 فقد تلاحظ ان عدد سكان قد تزايد باكثر من خمس مرات خلال هذه الفترة. حيث تزايد سكان الحضر باكثر من 13 مرة فقد تزايد سكان الريف بحوالي اربعة مرات فقط¹. ويرجع ارتفاع نسبة سكان الحضر الي الزيادة الطبيعية للسكان بالاضافة الي الهجرة من الريف الي الحضر بمعدلات مرتفعة. هذا ومن المتوقع ان يبلغ عدد سكان مصر عام 2050 نحو 150 مليون² نسمة.

2- محدودية المساحة المأهولة: - تتميز مصر بخصوصية شديدة في طبيعتها الجغرافية فالصحراء تشغل 96% من مساحتها الكلية مما ادي بدوره الي تركيز الانشطة البشرية في باقي الرقعة الضيقة التي تبلغ مساحتها 4% فقط .. مما ادي الي تناقص طرديا ومستمر.

3- تصاعد الكثافة ومعدلات التزاحم: - ادي التزايد في حجم السكان وثبات المساحة المأهولة تقريبا الي تصاعد الكثافة السكانية بشكل واضح حيث وصلت الي اكثر من 1470/كم في عام 2001 ومن جهة اخري فان الكثافة للمساحة المأهولة ترتفع في كثير من المحافظات عن هذا الرقم فمثلا تبلغ حوالي 32 الف نسمة / كم³ في محافظة القاهرة.

ثانيا : التداعيات :

¹ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء – تعداد 1996

² المرجع السابق

³ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء – تعداد 1996

1. تاكل الاراضي الزراعية الخصبة:- تقدر قيمة المستقطع سنويا من الاراضي الزراعية الخصبة من 50 الي 70 الف⁴ فدان سنويا نتيجة الزحف العمراني المستمر غير المنتظم وغير المخطط مما ادي الي تناقص نصيب الفرد من الاراضي الزراعية الخصبة وفيما يلي متوسط نصيب الفرد منها خلال الفترة من عام 1960 حتي عام 2006.

البيان	1960	1970	1980	1986	1996	2006
المساحة المزروعة بالمليون فدان	5.6	5.75	5.88	6.2	8.4	9.6
ما يخص الفرد بالفدان	0.22	0.17	0.14	0.12	0.14	0.14

جدول (1) تطور رقعة الاراضي الزراعية في مصر ونصيب الفرد منها خلال الفترة من 1917 – 2006⁵

2- تردي احوال المناطق التاريخية:- تمثل المناطق التاريخية التراث الحضاري لمصر خلال الاف السنين ولقد تدهورت هذه المناطق بشكل حاد بتاثير عدة عوامل من اهمها التعديلات الصارخة للانشطة المتعارضة مع طبيعة هذه المناطق وتعديلات السكان نتيجة الهجرة الداخلية مما ادي الي زيادة معدلات التدهور البيئية العمرانية.

3- تضخم المدن الرئيسية وانتشار العشوائيات:- شهدت المدن الكبرى وخاصة القاهرة تضخما كبيرا في الحجم بسبب تيارات الهجرة المستمرة من الريف مما ادي الي ظهور العديد من المشكلات مثل ارتفاع الكثافة السكانية وتدهور مستوى المرافق العامة والبنية الاساسية ووسائل المواصلات والمشاكل المرورية وقصور العرض الكلي في الوحدات السكنية.

4- تدهور البيئية العمرانية في المدن والقرى:- لقد تضافرت مجموعة من العوامل في تدهور البيئية العمرانية في كل من المدينة والقرية وادي ذلك الي نمو العشوائيات حول مداخل المدن واطرافها ونمو قطاع غير المنتظم وتداخل الانماط الريفية والحضرية في مجتمع المدينة.

5- عدم الاتزان في احجام وتوزيع المدن:- وذلك بسبب الخلل الشديد في توزيع السكان علي هذه المراكز الحضرية . حيث يضم النسق الحضري المصري 216 مدينة في الوقت الحالي وعلي الرغم من هذا العدد الكبير من المراكز فان حوالي 58% من سكان الحضر يتمركزون في المركزين الحضريين الاوليين (القاهرة والاسكندرية) في حين تتقاسم باقي المراكز نسبة 42% الباقية من سكان الحضر.

6- تدهور الطابع العمراني والمعماري للمدينة :- امتدت الاثار الناجمة عن الزيادة السكانية الي حد تشوية الطابع العمراني والمعماري والذي من اهم مظاهره :

- هدم كثير من المباني ذات القيمة المعمارية والحضرية والتاريخية.

- زحف الانشطة التجارية والمهنية والسياحية الي احياء كان طابعها اسكاني في المقام الاول .

وقد ادي ذلك الي العديد من المظاهر السلبية في الطابع المعماري للمدن ومنها فقدان الطابع المعماري داخل الحي الواحد واختفاء الحدائق العامة والخاصة واقامة كتل مباني صماء مكانها . واستخدام الشوارع كمواقف للسيارات .

7- تلوث البيئية :- ادي التلوث الصناعي والزيادة السكانية الي ظهور عدة مشكلات حقيقية في مجال تلوث الهواء كنتيجة لحركة التصنيع النشطة وغيرها ولقد تجمعت الاسباب السابقة جميعها واصبح ضروري تشكيل الخريطة السكانية لمصر بما يحقق التوازن المطلوب بين السكان والموارد وذلك للوصول بنسبة العمران الي 25% من مساحة مصر. وقد وضعت استراتيجية للتنمية العمرانية لمصر للتحكم في النمو العمراني وقد قامت الوزارة بوضع عدة اعتبارات وهي :-

⁴ المرجع السابق

⁵ المصدر (وزارة الاسكان والمرافق وهيئة التخطيط العمراني)

- الاستفادة من محاور التنمية العمرانية الحالية مع ايجاد محاور تنمية جديدة طبقا لتوزيع الموارد والامكانيات المتاحة .
- استثمار الموارد الكامنة في صحاري مصر وسواحلها لجذب المواطنين الي هذه المناطق وتخفيف الضغط السكاني علي المدن القائمة.
- خلق مناطق جذب بالصحراء لخلخلة المناطق المرتفعة الكثافة في الدلتا والوجة القبلي ولاستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة.
- انشاء المدن والمجتمعات الجديدة في اطار تخطيط اقليمي عمراني نابع من تخطيط قومي عام يستهدف زيادة الدخل القومي وتوفير فرص العمالة للمواطنين .
- انشاء الصناعات في مناطق محددة للاستفادة من الناتج الاقتصادي للمشروعات الصناعية.
- تهيئة المناخ الملائم لاجتذاب رؤوس الاموال في المدن الجديدة عن طريق التسهيلات والحوافز للمشروعات لتتمكن من اداء وظيفتها في المجال الصناعي والخدمات اللازمة.

ملامح السياسة العمرانية

اصبحت سياسة المدن الجديدة تقصد في اتجاهها تنظيم التنمية العمرانية حيث تشمل علي العديد من التوجهات الاقتصادية والاجتماعية والنظم الادارية ولكن ما حدث في مصر ان سياسة تنمية المدن الجديدة كانت تغفل المدخل الاقليمي للدراسات المختلفة المصاحبة لكل مدينة جديدة فلم توجد خطة قومية توضح الاطار الشامل لهذه المدينة منذ بداية التفكير في تبني هذه السياسة بحيث يتحدد دور كل من هذه المدن الجديدة وعلاقة بعضها ببعض وسائر عناصر النسق العمراني القائم اي انه لم تكن هناك سياسة عمرانية شاملة مطبقة ونتج عن اتباع هذه السياسات التعارض الواضح مع تحقيق الهدف الرئيسي من انشاء المدن الجديدة وهو الحفاظ علي الاراضي الزراعية⁶. عند بداية فكرة انشاء المدن الجديدة في مصر عرفت مصر النوعين الرئيسيين من المدن الجديدة المخططة وهما " المدن المستقلة والمدن التابعة " .

أ- المدن الجديدة المستقلة : كان الهدف من انشائهم تكوين تجمع تنموي كبير مخطط يهدف الي توفير المساكن ومكان العمل والخدمات في بيئة جديدة وتعتمد علي مقومات نموها وهي ذات قاعدة اقتصادية الا ان هذه المدن حتي الان لم تحقق المرجو منها رغم وجود قاعدة اقتصادية قوية بها مثل (مدينة العاشر من رمضان والسادات) .

ب- المدن التابعة : تستهدف تكوين تجمع تنموي مخطط بالقرب من المدن الكبرى لا يخضع لنطاق سلطاتها ولكنها تدور في فلكها الاقتصادي والاجتماعي. مثل (مدينة 15 مايو والسادس من اكتوبر والتجمعات الجديدة حول القاهرة الكبرى) .

"وتلا ذلك انشاء عدد من المدن الجديدة وصل عام 1995 الي 17 مدينة جديدة حيث لجأت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الي وضع خريطة جديدة لمصر لعام 2025 تستهدف اقامة 53 مدينة وتجمعاً جديداً اخر تم تحديدها علي مناطق مساحتها 2 مليون فدان تحتل الكتلة العمرانية للمدن المزعم انشاؤها 190 الف فدان مع ربط هذه المدن الجديدة بالعواصم والمدن الاخرى القائمة من خلال شبكات النقل السريع"⁷. كما موضح بالجدول (2)

مدن تحت الدراسة 30 مدينة	مدن جديدة مقترحة 14 مدينة	مدن جديدة قائمة 17 مدينة
جنوب سيدي براني	الفرافرة	العاشر من رمضان
جنوب مرسي مطروح	اخميم الجديدة	السادات
جنوب الضبعة	سوهاج الجديدة	السادس من اكتوبر

⁶ اقتصاديات انشاء المدن الجديدة- دا طلعت الممدراش ابراهيم - مكتبة المدينة - الزقازيق - مصر
⁷ وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بالاشتراف مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني (خريطة التنمية والتعمير لجمهورية مصر العربية) حتي عام 2017 التقرير العام يونيو 1998 ص4

جنوب سيدي عبد الرحمن	شرق الطور / رأس محمد	برج العرب الجديدة
وادي النظرون / العلمين	الامل	الصالحية الجديدة
الواحات / العلمين	الفيوم الجديدة	15 مايو
شمال سيوة	الخارجة	النوبارية الجديدة
شرق سيوة	الداخلة	دمياط الجديدة
البويطي / سيوة	شرق العوينات	العبور
وادي التكنولوجيا	قنا الجديدة	بدر
رفح الجديدة	نجع حمادي الجديدة	الشيخ زايد
نخل الجديدة	اسوان الجديدة	بني سويف الجديدة
ابو زنيمة	ادفو	المنيا الجديدة
طريق وادي فيران	توشكى	الشروق
غرب الزعفرانة		القاهرة الجديدة
بني مزار / راس غارب		اسيوط الجديدة
بني مزار		طيبة الجديدة
الكوامل		
الكولة		
غرب بحيرة قارون		
الكريمات / الزعفرانة		
ديروط		
شرق البحيرات		
الفشن / بني مزار		
الواحات البحرية		
طريق ديروط / الفرازة		
المدينة الغربية باسيوط		
بثمر		
وادي العلاقى		
كركر		

الجدول (2) يوضح المدن الجديدة القائمة والمقترحة وتحت الدراسة بمصر⁸

خصائص التنمية العمرانية للمدن الجديدة المصرية

يمكن استخلاص الخصائص العامة لطبيعة التنمية العمرانية في المدن الجديدة المصرية فيما يلي⁹:

1- بطء معدلات التنمية العمرانية :

⁸ المصدر (هيئة التخطيط العمراني)

⁹ Mohamed Refaay , Approach for Housing and Construction Bank, unpublished paper, 2005

لقد تم الاستدلال علي بطء معدلات النمو وتأخر أهداف هذه المدن من مخططاتها الموضوعه في كل من قطاعات الإسكان والخدمات من ناحية، وحجم السكان المستوطن لهذه المدن من ناحية أخرى. هذا بالإضافة إلي قلة المحقق من فرص العمالة في القاعدة الاقتصادية بهذه المدن، علي الرغم من الاستثمارات الهائلة في هذا المجال.

2- تبعث التنمية العمرانية:

هي أحد أهم الملامح التي ميزت التنمية العمرانية في المدن الجديدة ، أي أن النمو الأفقي للعمران لم ينتظم طبقا للمراحل الزمنية المخططة، حيث انتشرت مشروعات الإسكان العام والخاص في عدد من المجاورات السكنية دون أن تكتمل في الغالبية منهم، بينما انتشرت بعض منشآت الخدمات بشكل عشوائي في البعض الآخر من هذه المجاورات.

3- عدم توازن التنمية العمرانية :

إن مراجعة النمو العمراني في المدن الجديدة يبرر حقيقة هامة تتمثل في عدم التوازن في معدلات الإنجاز في قطاعات المدينة المختلفة ومقومات العمران بها، ومن أبرز ملامحها 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 .

- اختلاف خصائص العرض المتاح من الإسكان عن حقيقة الطلب الفعال عليه .

- ضعف معدلات الإنجاز في الخدمات العامة والمجتمعية.

المشاكل التي تواجه تنمية المدن الجديدة المصرية

أوضح من الدراسات للأوضاع الراهنة بالمدن الجديدة غياب وسائل الإدارة اللازمة لتحقيق الأهداف المنشودة، وفيما يلي أهم المشاكل التي تواجه المدن الجديدة¹⁰:

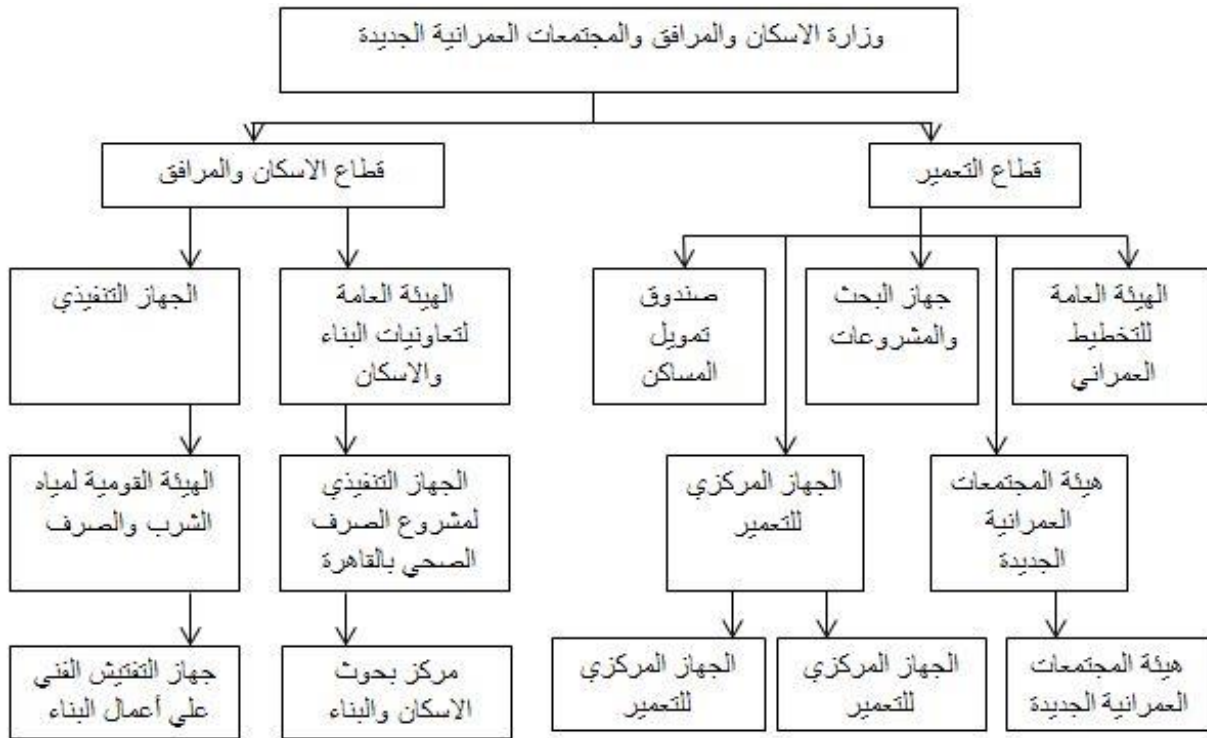
- عدم وجود خطط تنفيذية ونظم تمويل محددة ومرتبطة مع بعضها البعض مما أدى إلي تأخر تنفيذ بعض المشروعات.
- عدم وجود برامج محددة ومتكاملة تنظم أعمال القطاعين العام والخاص لخدمة أهداف محددة زمنيا مما نشأ عنه بعثرة في النمو وعدم تكامل المشروعات.
- غياب نظم التقييم والمتابعة بالإضافة إلي عدم وجود معايير قياس ومن ثم فقد انتهت المراحل الأولى في أغلب المدن الأولى الجديدة دون أي محاولة لتقييم هذه المرحلة والوقوف علي أسباب النجاح والفشل.
- نظم جمع المعلومات ليس علي المستوى المطلوب لمجتمعات عمرانية سريعة التغيير والتطور وللمعلومات دور فعال في تحديد كفاءة الإدارة وفعاليتها، حيث تدخل المعلومات في كل العمليات الإدارية في تحديد الأهداف أو التخطيط أو اتخاذ القرارات أو في عمليات الرقابة وتقييم الأداء.

مما سبق يمكن استنتاج أن الوضع الراهن للنظام الإداري بالمدن الجديدة لا يختلف عن الإدارات التقليدية الحكومية من حيث النمط الأساسي للإدارة العامة والذي يتميز بالتسلسل الرأسي وخضوع جميع التشريعات والبرامج الاقتصادية والاستثمارية إلي موافقة الإدارة (الحكومة) المركزية، وبهذا تكون القرارات الأساسية خارج إطار السلطة المحلية.

¹⁰ عصام علي الفولي، نحو منهجية بديلة لتنفيذ المدن الجديدة، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1999

أسلوب إدارة التنمية العمرانية

أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتكون الجهاز المسئول في الدولة وفقاً لقانون 59 لسنة 1979 عن تخطيط وتنمية المجتمعات الجديدة ، موقعها في الهيكل التنظيمي لوزارة الإسكان ، ويتبع هذه الهيئة أجهزة لتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة. وبناء علي هذا فقد صدر قرار المادة 44 تنص علي إنه يجوز للهيئة أن تنشئ أجهزة لتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة. رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 36 لسنة 1982 بتشكيل الجهاز التنظيمي لجهازي تنمية كل¹² من مدينتي العاشر من رمضان والسادات. والذي علي نهجه يشكل البناء التنظيمي لباقي أجهزة التنمية في المجتمعات العمرانية الجديدة.



الشكل (3) يوضح الهيكل التنظيمي لوزارة الإسكان والمرافق¹³

1/ دور هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة

خُدد القانون رقم (59) لسنة 1979 الخاص بإنشائها في بحث واقتراح ورسم وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة منذ بداية التفكير والتدبير لهذه المجتمعات حتي تسليمها بعد إتمام تنفيذها لوحدات الحكم المحلي . شكل(4) يوضح التدرج الحالي للسلطات في الهيكل التنظيمي للمدن الجديدة¹⁴ . وتملك هيئة المجتمعات القائمة حالياً مجموعة أخرى من السلطات والاختصاصات ، كسلطة منح الحوافز لجذب المشروعات والسكان الي المجتمعات

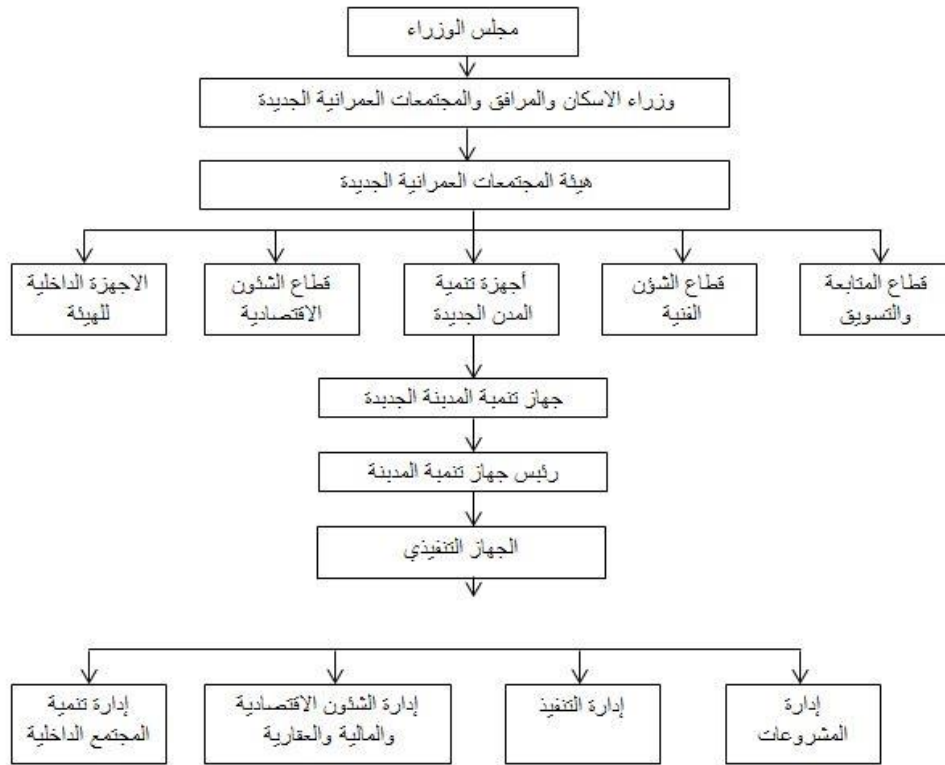
¹¹ -The National Urban Policy Study-Working Paper on Urban development Standards and costs,1980"-PADOC-INC.Engineering Consultant Group – Sherif El Hakim & Association -Egypt -1980

¹²وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة – مبارك والعمران ص 18

¹³ وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة – مبارك والعمران ص 18

¹⁴ -The National Urban Policy Study-Working Paper on Urban development Standards and costs,1980"-PADOC-INC.Engineering Consultant Group – Sherif El Hakim & Association -Egypt -1980

الجديدة ويمكن تقسيم مهام الهيئة في هذا المجال الي اربعة مهام رئيسية: مهام تخطيطية ، مهام تنفيذية ، مهام تمويلية ، مهام المتابعة



الشكل (4) يوضح التدرج الحالي للسلطات في الهيكل التنظيمي للمدن الجديدة¹⁵

أ. مهام تخطيطية

- رسم سياسة المدن الجديدة وإعداد خطط وبرامج تنميتها والتنسيق بينها وبين خطط وبرامج الانتاج والخدمات¹⁶.
- اختيار المواقع اللازمة لإنشاء المجتمعات وإعداد التخطيطات العامة والتفصيلية لها وذلك طبقا للخطة العامة للدولة.
- تنظيم وتبادل المشورة مع الوزارات والهيئات والجهات التي تعمل في نشاطات التعمير وما يتصل به من مجالات ودراسة وتنفيذ المرافق الاقليمية ومنشآت الخدمات لمشروعات المجتمعات العمرانية الجديدة.
- اختيار أماكن إقامة المشروعات والصناعات سواء في ذلك مشروعات القطاع العام أو مشروعات القطاع الخاص . وذلك بما يتفق مع التخطيطات المقررة لها.

ب. مهام تنفيذية

- تنفيذ مشروعات الاسكان اللازمة ووضع الشروط اللازمة للتملك أو الايجار أو الانتفاع.
- تنفيذ إستثمارات البنية الاساسية سواء تقسيم الاراضي وانشاء المرافق الداخلية لها او اختيار وتنفيذ أنسب البرامج الانمائية للمدينة كأنشطة الخدمات المتعددة والمتنوعة¹⁷.
- إستيراد ما تحتاج إليه من المستلزمات والمهمات والالات والادوات والاجهزة والمعدات وقطع الغيار ووسائل النقل والانتقال وما يتناسب مع طبيعة العمل في مواقع الهيئة.

¹⁵ المصدر (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة)

¹⁶ محمد أمين، دور القاعدة الاقتصادية في التنمية العمرانية بالمدن الجديدة دراسة نحو تعظيم دور القطاع الخاص في تحفيز النمو العمراني بالمدن الجديدة، مؤتمر الأزهر السادس، سبتمبر

¹⁷ James Aclapp, New Towns and Urban Policy: Planning Metiorolitan Growth New York: Dunellen Publishing Co..

- القيام بعملية تخصيص الارض للمشروعات مكتملة المرافق والبنية الاساسية.
- منح الموافقة علي الاعفاءات الضريبية والجمريكية وأي إعفاءات أخرى بقدرها القانون.
- الموافقة علي تقرير المزايا التي يُتيحها القانون مثال ذلك إعادة تصدير المال المستثمر في المشروعات الخاضعة لأحكام القانون 59 لسنة 1989 الي الخارج.

ج- مهام تمويلية

- عقد القروض أو الحصول علي منح وفقا للقواعد المقررة قانونا بالأضافة لما يخصص للهيئة من إعفاءات تضمن كفاية التمويل للمشروع.
- بيع أو تأجير أراضي المجتمعات العمرانية الجديدة للمستثمرين المصريين أو الاجانب¹⁸ بما يساهم في تمويل التنمية للمدينة ، دون الاخلال بالقواعد المنظمة لتملك الاجانب.
- المساهمة في عملية التمويل اللازمة لتنفيذ البرامج الانتمائية للمجتمعات العمرانية الجديدة.

د- مهام المتابعة

- متابعة الاراضي المملوكة للدولة والتي يقع عليها الاختيار لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة لضمان عدم التصرف أو التقرير لأي حق من قبل الغير لهذه الاراضي¹⁹ .
- متابعة الاستثمارات الخاصة للتأكد من جدية مشروعاتها في التنفيذ ومن اتفاتها مع التخصصات المقررة لها والاعراض التي أنشئت من أجلها .
- إعداد تقارير الانجاز عما تم تنفيذه من هذه الخطط وما تبقي منها بالإضافة الي إعداد التقارير عن المشاكل المادية والفنية التي قد تعترض عملية التنفيذ ، والعمل علي تذليلها .
- ويتكون الهيكل التنظيمي لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من ثلاث مستويات أساسية هي :
المستوي الاول : يتكون من مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ويتشكل هذا المجلس من رئيس المجلس والذي يصدر بتعيينه قرارا من رئيس الجمهورية ، أما أعضاء المجلس فهم أعضاء من القيادات الرئيسية بالهيئة وممثلون للقطاعات والوزارات والجهات المعنية بنشاطها بالإضافة الي عدد من أهل الخبرة .
المستوي الثاني : يتكون من الجهاز الاداري للهيئة ويقوم بالأشراف علي متابعة تنفيذ الخطط والبرامج الموضوعه من قبل مجلس الادارة والتحقق من حسن سير العمل والاداء التنفيذي لأجهزة التنمية المختلفة القائمة علي عملية التنفيذ كما يقوم بإزالة المعوقات وتوفير المستلزمات اللازمة لضمان حسن سير العمل بدون توقف .
المستوي الثالث : يتكون من الاجهزة الادارية أو ما يطلق عليها أجهزة تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة حيث يتم إنشاء جهاز إداري لكل مدينة جديدة يطلق عليها جهاز تنمية المدينة ، وتقوم هذه الاجهزة بمباشرة الاختصاصات التي تحدها الهيئة لها علي الوجه المبين في القانون. وتعد هذه الاجهزة هي المسؤولة عن تنفيذ ما يوضع للمجتمعات العمرانية الجديدة من خطط وبرامج إنمائية²⁰ .

¹⁸ John W.repos, "Public Enterprise and New Towns : An American Tradition Revisited," in the New Communities. Ggolny Chicago Univ. of Lliners Press

¹⁹ سلسلة التطور الاقتصادي على المستوى المحلي (تعزيز التطور الاقتصادي المحلي من خلال التخطيط الاستراتيجي) – المجلد الرابع منظمة الهابيتات

²⁰ دليل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة – وزارة التعمير و المجتمعات الجديدة والاسكان والمرافق – هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة – مجموعة القوانين والقرارات واللوائح حتي 1987-6

تتحكم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في الإدارات المتخصصة في أجهزة تنمية المدن الجديدة وتمتد سلطتها لإصدار قرارات تتضمن مشاريع جديدة خارج المساحة العمرانية المخططة مثل إنشاء مصانع الطوب والاسفاد ومدينة الاعلام التلفزيوني . وتلك هي إحدى الثغرات الناجمة عن مركزية القرارات وعدم تحديد الاختصاصات والتدخل المباشر في توجيه نمو المدن الجديدة من أعلي ، وكلها سمات رئيسية تميز الجهاز الإداري المصري عموماً كما أن المعلومات المتاحة للمخططين في أسلوب التخطيط المركزي تكون عادة قاصرة إن لم تكن مشوهة حيث تفقد هذه البيانات الكثير من دلالتها ومعناها عند التجميع في متوسطات إحصائية.

2/ الهيكل الإداري لجهاز تنمية المدن الجديدة

أصدر رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قرار رقم 36 لسنة 1982 بإنشاء الهيكل التنظيمي لجهاز تنمية المدن الجديدة لكل من مدينتي العاشر من رمضان والسادات ، ويتكون الهيكل الإداري التنظيمي لجهاز تنمية المدن الجديدة من مراكز قيادية تحت إشراف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وتقوم هذه المراكز القيادية بجميع الأنشطة التي تسند إليها من قبل الهيئة وتقييمها ، كما تقوم بتنسيق العمل وتنفيذ الخطط والبرامج المغطاه لجهاز تنمية المدن الجديدة من الهيئات العليا²¹ . ومن دراسة مهام وظيفة رئيس جهاز المدن الجديدة يتضح أن :

- رئيس جهاز تنمية المدن الجديدة ليس لديه الحرية الكاملة للتحرك واتخاذ القرارات السريعة التي يتطلبها الموقف لمواجهة التغيرات ، كما يجب عليه رفع تقرير لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاتخاذ القرارات.
- تتطلب مسؤوليات رئيس جهاز تنمية المدينة الجديدة منه البقاء باستمرار في المدن الجديدة وهذا لا يتحقق حيث أنه يقضي عدة أيام في المدينة الجديدة والباقي بالوزارة في القاهرة.
- مسؤوليات رئيس جهاز تنمية المدن الجديدة لاتعدي الوضع القائم أو تعديل السياسات التي تهم التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية في المدينة الجديدة.
- إحدى مهام رئيس جهاز تنمية المدن الجديدة هي دراسة أسباب عدم كفاءة الإجراءات الإدارية كما أنه لا يوجد أي إشارة له لتقييم المشاريع المختلفة في المدن الجديدة.

ينقسم الهيكل التنظيمي للمدن الجديدة الي سبعة قطاعات تابعة مباشرة لرئيس جهاز المدينة الجديدة²² .

القطاع الأول : المكتب الفني ، ويقوم بعمل الدراسات التي يطلبها رئيس الجهاز ويتلقى الملحوظات من الهيئات المركزية بالدولة ثم إرسال تقاريرها لها بالإضافة لعملهم كسكرتارية تنفيذية .

القطاع الثاني : العلاقات العامة والمعلومات ، ويقوم باستقصاء اهتمام العامة بالمدن الجديدة وأخذ وجهة نظرهم في المدينة ، وجمع البيانات والمعلومات المطلوبة ، وهذا القطاع لا يستثمر عملياً الوسائل والمعلومات المتاحة لعمل أنشطة جاذبة للسكان .

القطاع الثالث : إدارة الشؤون القانونية التي تؤدي المهام القانونية المختلفة ككتابة التعاقدات والتحقق في شكاوي المواطنين بالمدينة .

القطاع الرابع : الامن والذي لديه العديد من المهام لمنع الفساد الإداري والمالي بهذه المجتمعات والحد من التصرفات والسلوكيات الاجتماعية المخالفة للقانون .

²¹ قرار مجلس الوزراء لرئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 36 لسنة 1982 يوضح الهيكل التنظيمي للهيئة التابعة

²² قرار مجلس الوزراء لرئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 36 لسنة 1982 يوضح الهيكل التنظيمي للهيئة التابعة

القطاع الخامس : التخطيط والمتابعة ويقوم بالربط بين خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتخطيط والتنمية بالمدينة الجديدة ، ويقوم بالدراسات التخطيطية المطلوبة لتنمية المدن الجديدة ولكن هذا لا يتحقق عمليا فنشاط هذا القطاع محدود بتقديم بعض التغيرات القليلة ومتابعة إنشاء المشاريع .

القطاع السادس : مكتب الشئون البيئية وهو خاص بمنع البيئة من التلوث والتدهور وحماية الصحة العامة ولكن في الحقيقة لا يتم شئ من هذا .

القطاع السابع : مكتب خدمة المستثمرين وقد أضيف حديثا لمساعدة المستثمرين وتسهيل مهامهم بدون الحاجة الي الرجوع الي الوزارات المركزية إلا أن هذا لا يتم علي الوجه الأكمل .

ويتضمن الهيكل التنظيمي لجهاز تنمية المدن الجديدة أربع قطاعات مركزية أخرى مع عدد من الإدارات التابعة لها التي تقوم بشئونها .

1- قطاع المشروعات ويقوم بالآتي :

- تجهيز الدراسات المطلوبة للمشاريع الهندسية والتصميمات المعمارية . ويشارك في تحضير خطط التنمية بالمدن الجديدة وينسق بين تنفيذ البرامج لكل مشروع في المواقع المختلفة²³ .
 - القيام بعمل الرسومات المساحية والخرائط والبيانات الاحصائية وكتابة التقارير ، ويطابق التصميمات والرسومات مع تنفيذ مراحل المشروع حسب الميزانية المتاحة الموضوعه له .
 - إبرام عقود المشاريع ودراسة تكلفتها وتجهيز التفاصيل الخاصة بمفاهيم إدارة المشاريع قطاع التنفيذ
- ويقوم قطاع التنفيذ بالآتي :

- الاشراف علي تنفيذ المشاريع وتشغيل وصيانة المرافق العامة وتجهيز تقارير المتابعة.
- تحديد متطلبات جهاز تنمية المدينة الجديدة من معدات فنية ووسائل النقل والاحتياطي ، وهذا النوع من الانشطة لا يتم تنفيذه عن طريق المقاولين.

2- قطاع الشئون الادارية والمالية والعقاري

ويقوم بالآتي :

- تولي النواحي المالية من حيث قيد المصروفات والإيرادات والاستثمارات وعمل الموازنات التقديرية والحسابات والاشراف علي المخازن .
- الاشراف علي شئون الافراد والعاملين والسكرتارية والاشراف وموظفي الرعاية الاجتماعية والصحية لجهاز تنمية المدن الجديدة واحتياجاتهم من خدمات .
- ضمان شراء مواد البناء اللازمة لأعمال التشيد والبناء بالمدينة .
- تجهيز الاشتراطات لملاك الارض والبيع والإيجار ، ويقوم بتسويق وبيع العقارات والاراضي ، ولا يوجد تنسيق بين مهام الادارة العقارية والادارات الاخرى علي المستويات المختلفة بجهاز تنمية المدينة الجديدة .

3- القطاع المركزي لتنمية وإدارة المجتمع الجديد

ويقوم بالآتي :

²³ - Mohamed abdelbaki Mohamed Ibrahim ,Management of the urban development operation in new settlements In Egypt , PhD , Faculty of Engineering , Ain Shams University m 1993

توفير كل متطلبات الحياة في مجتمع المدينة ، وهذا القطاع المركزي يتضمن 19 نوعا من الأنشطة وخدمات الدولة (تعليم ، وإسكان ، ومرافق ... إلخ) وهذه الأنشطة التسعة عشر ترجع الي الوزارات الاخرى مثل إقامة وإدارة المدرسة والنوادي الرياضية والوحدات الطبية .. إلخ، وهذا يوضح ضخامة المهام بحيث تحتاج لعدد جيد من المتخصصين في جميع الأنشطة في قطاعات الدولة .

• سلبيات الهيكل التنظيمي الاداري لجهاز المدن الجديدة :

- أ- يعتبر الهيكل التنظيمي لجهاز تنمية المدينة الجديدة عادي مثل الادارات العامة بالوزارات الاخرى رغم أنها لا تتعامل مع المشاكل العادية والمعتادة الموجودة . وهو يمثل سلطات تنفيذية لسياسات محددة مركزيا وليست سلطة تقرير سياسات . كما انه لا يوجد نظام للمتابعة والرقابة .
 - ب- بالرجوع الي قانون 59 لعام 1979 الذي يهتم بإقامة المجتمعات العمرانية الجديدة تبين إنه لم يصدر اللائحة التنفيذية للقانون حتي الان . والتي من المفروض أن تعرف وتشرح المواد المختلفة للقانون وكيفية تنفيذ مهام جهاز تنمية المدن الجديدة ، مما يؤدي الي حدوث تقصير في تحقيق الاهداف والتوازن الاجتماعي الاقتصادي والتنمية العمرانية بالمدن الجديدة.
 - ت- رغم الحجم الضخم المتاح للطاقة التشييدية ورغم تضاعف هذه الطاقات خلال الخطط الخمسية إلا أن الاخفاق في بلوغ الارقام المستهدفة للمن الجديدة ويرجع في جزء كبير منه الي ضعف في الطاقات التشييدية يتمثل في :
 - نقص المواد اللازمة للتشييد : حيث تستنزف هذه المواد جانبا كبيرا من الدخل القومي.
 - النقص في المعدات : قد أثر القصور في المعداد والتجهيزات الضخمة (كالأوناش وماكينات دق الخوازيق ... إلخ) علي طاقة التشييد.
 - نقص العمالة الماهرة: حيث يجب توفير مراكز تدريب البناء لتعليم الشباب وتدريبهم علي حرف البناء.
 - الخلل في كفاءة التنظيم : تشتت جهود شركات المقاولات في أكثر من موقع وبالتالي تقاعس المقاولون عن التنفيذ.
- #### 4- دور المستثمرين والقطاع الخاص في المدينة الجديدة :
- قامت الحكومة المصرية بوضع مجموعة من السياسات الادارية والتي تستهدف جذب الاستثمار الي المدن الجديدة ، ومن أهم هذه السياسات²⁴:
 - تخصيص مكتب بالهيئة العامة للتصنيع يسمي (مكتب الاستثمار الصناعي للمصريين بالمدن الجديدة) بهدف تبسيط الاجراءات وتوحيد الجهة التي يتعامل معها المستثمرين.
 - السماح بتأسيس جمعية للمستثمرين في كل مدينة جديدة ترعي شئونهم وتعبّر عن مشكلاتهم أمام الاجهزة المركزية
 - تقديم التسهيلات الحكومية للمستثمرين لتشجيعهم علي استثمار أموالهم في المدن الجديدة.
 - قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأجهزة تنمية المدن التابعة لها بإصدار تراخيص البناء ومنح رخص مزاولة النشاط داخل المدن.
 - تقديم مجموعة من التسهيلات المالية والادارية لجذب العاملين الي المدن الجديدة.

²⁴ وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني " خريطة التنمية و التعمير لجمهورية مصر العربية"

- مجالس الامناء : ولقد حاولت الهيئة الاستفادة من آراء القطاع الخاص وخاصة المستثمرين والمواطنين في اقتراح الخطط المستقبلية ، فصدر القرار رقم 101 لسنة 1986 بتشكيل مجلس أمناء لمدن الجيل الاول وكانت مدينة العاشر من رمضان هي باكورة تلك المدن . وروعي في تشكيله تمثيل كافة الفئات التي ترتبط بالمدينة كممثلين عن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ورئيس جهاز المدينة ، وممثلين عن الوزارات ، وممثلين عن المستثمرين ، والعاملين وهيئة الاستثمار والتصنيع والمقيمين بالمدينة . ويتم اختيار رئيس مجلس الامناء بقرار من وزير التعمير ، ومدة مجلس الامناء 3 سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ أول اجتماع له ويعاد تشكيل المجلس خلال الستين يوماً السابقة علي إنتهاء مدته ووفقا لاختيار كل جهة لممثلها في المجلس . ويكون لمجلس الامناء موازنة خاصة وحساب ختامي يتم مراجعته بمعرفة مراقب مالي يحدده المجلس وتكون سلطة الصرف من الاعتمادات المخصصة للمجلس للسيد رئيس مجلس الامناء أو من ينيبه أو أمين سر المجلس . ويعد المجلس لائحة مالية تعتمد من وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة ورئيس مجلس إدارة الهيئة . وترفع مجالس الامناء توصياتها لرئاسة الهيئة لتقرير ما يلزم من هذه التوصيات دون التزام كامل من جانب الهيئة.

ومن خلال الدراسة السابقة يمكن استنتاج أن أسلوب الادارة لهذه المجالس لم تتمكن من تحقيق الهدف من إنشائها ، واستمرت الهيئة في أعمال الانشاء والتنمية لمدن الجيل الاول بواسطة أجهزة تنمية المدن بالدرجة الاولى وما يوصي به مجالس الامناء وكذلك أعمال الانشاء والتنمية لمدن الجيل الثاني بواسطة أجهزة تنمية المدن الجديدة فقط . كما أنه لا يوجد بالمدن الجديدة نظام فعال (بنك المعلومات) للمعلومات المحددة أو البيانات المتاحة للنشاطات المختلفة في المدن الجديدة ، كما لا يوجد بيانات محددة عن التكاليف والاجراءات والامكانات التي يحتاجها المستثمرون²⁵ .

أنواع الإدارة العمرانية في المدن الجديدة

أن الأسلوب الحالي المتبع لإدارة العمران في المدن الجديدة المصرية هو إدارة تنفيذية أي إدارة مركزية في حين أن الإدارة تفاعلية اللامركزية هي الأقرب لتحقيق التنمية العمرانية الصحيحة.

الإدارة التنفيذية:

هي المستخدمة علي جميع مستويات الدولة، حيث أهدافها هي تنفيذ المخططات في إطار التمويل المقترح من الموازنة وفي إطار زمني محدد لها لتنتقل بعد ذلك إلي تنفيذ مشروعات أخرى. وبذلك تكون الإدارة التنفيذية هي إدارة مركزية تتبع القرارات التنفيذية من خلال إطار ضيق للحركة حيث تكون المراحل الزمنية من خمس إلي خمس عشر إلي عشرون سنة لنمو المدينة نمواً ثابتاً ولا ينقصها إلا التنفيذ²⁶.

الإدارة التفاعلية:

هي إدارة تتصف بالمرونة والاستقلالية في اتخاذ القرارات وتعمل علي تنفيذ أهدافها بالأسلوب الذي يتناسب مع الظروف والمتغيرات والتي تؤثر علي المجتمعات الجديدة. وأهم أهداف الإدارة التفاعلية هو تحقيق التوازن بين الاستيطان البشري والاستيطان الخدمي والاستيطان الصناعي. ويتميز أسلوب الإدارة بالمرحلية فالمرحلة الأولى فقط في التنمية هي التي يتم تصميمها وتنفيذها ومن خلال تقييم نجاح أهداف المرحلة الأولى للتنمية يتم وضع شكل واتجاه التنمية للمرحلة التالية فقط

²⁵ داسلوي مصطفى السيد شحاته – دور القطاع الخاص في ادارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة في مصر – ورقة بحثية – المؤتمر الدولي لسياسات تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة – مكتبة الاسكندرية – 2009 - ص64.

²⁶ عبد الباقي ابراهيم مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة بين النظرية والتطبيق – البحث عن النظرية المحلية، بحث في مؤتمر مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة

ويتم وضع المخططات في المراحل التالية طبقاً لنظام السوق، لذلك فهي أفضل في الحفاظ علي الاستثمارات والموارد كما انها تتطلب وجود عملية رصد وتقييم ومراجعة مستمرة لمخططات التنمية²⁷. ويكون دور المخطط العمراني مختلف بين أسلوب إدارة التنمية العمرانية التنفيذية والتفاعلية كالآتي:

الأسلوب التنفيذي: يقوم المخطط العمراني بوضع مخططات تسلم للأجهزة المعنية بالدولة لتقوم بتنفيذ تلك المخططات علي مراحل طبقاً لتوفير التمويل اللازم وينتهي دور المخطط بتسليم المخططات للوزارة.

الإدارة التفاعلية: فان دور المخطط العمراني يكون مستمر بالإضافة إلي وضع النواة في التصميم والخدمات للمرحلة التالية للتنفيذ بناء علي ما سبق دون وجود اتجاه تنمية ملزمة.

أسباب القصور في الإدارة العمرانية للمدن الجديدة المصرية

هناك العديد من الأسباب التي أدت إلي هذا القصور منها²⁸:

- 1- تداخل اختصاصات الإدارة المحلية مع الإدارة العمرانية علي النحو التالي:
 - تتولي الإدارة المحلية في حدود السياسة العامة والخطة العامة للدولة إنشاء وإدارة جميع المرافق العامة الواقعة في دائرتها، كما تتولي هذه الوحدات في نطاق اختصاصها جميع الاختصاصات التي تتولاها الوزارات بمقتضى القوانين واللوائح المعمول بها.
 - تتولي المجالس الشعبية في حدود اختصاصها وفي حدود السياسة العامة للدولة والرقابة علي مختلف المرافق والأعمال التي تدخل في اختصاصها.
- 2- عدم قيام أجهزة الإدارة المحلية بواجباتها:
 - حيث عدم فاعلية أجهزة الإدارة المحلية للمحافظة -المركز -المدينة – الحي - القرية -في القيام باختصاصاتها علي الوجه المناسب.
- 3- سوء العلاقات التنظيمية:
 - أ - القصور في العلاقات التنظيمية بين الوحدات المحلية وفرع الإدارة العمرانية حيث:
 - عدم تبعية فرع الخدمة العمرانية إدارياً إلي الوحدات المحلية.
 - عدم وجود شكل واضح ومحدد يحكم العلاقة بين الوحدات المحلية وفرع الإدارة العمرانية.
 - عدم وجود تحديد دقيق لاختصاصات كل من الوحدات المحلية وفرع الإدارة العمرانية.
 - عدم وجود تفويض من السلطات لدي الوحدات المحلية يمكنها من تحقيق الرقابة علي أعمال أفرع الإدارة العمرانية التابعة لها.
 - ب - القصور في أفرع الإدارة العمرانية
- صعوبة تحقيق الاتصال الفعال بين مستويات الإدارة العمرانية ، مما يؤدي الي ضياع الوقت والجهد.
- ج - قصور في العلاقات التنظيمية بين الادارة التنفيذية والمجالس الشعبية.
- 4- تحميل محافظ الإقليم مسئوليات رئيس الجهاز:
 - مما يؤثر بالسلب علي عملية التنمية العمرانية حيث يؤدي تحميل المحافظ بمهام أكبر من طاقته العملية إلي عدم إتقان تلك المهام ، كما يؤدي إلي تهميش رئيس الجهاز وعدم الاستفادة كطاقة كاملة في تنمية المدينة .

²⁷ داليا حسين الدرديري – المدن الجديدة وادارة التنمية في مصر – كتاب الاهرام الاقتصادي- العدد 197 ، 2004.

²⁸ عبدالفضيل اسماعيل، مناهج واليات ادارة التنمية العمرانية، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة

- 5- عدم تحقيق قانون التخطيط العمراني للنتائج المرجوة منه :
حيث بالرغم من صدور القانون عام ١٩٧٩ فان تداخل المهام والاختصاصات بين كل من وزارة الإسكان والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة ووزارة التخطيط والمحليات وجهاز تنمية المدن الجديدة وعدم وضوح دور كل واحد منهم في تنمية المدن الجديدة²⁹.
- 6- عدم مراعاة الفوارق التنظيمية والاجتماعية والاقتصادية للمحليات .
- 7- عدم نقل اختصاصات الوزارات المركزية إلي المحليات:
بالرغم من أن قانون ١٩٧١ نص علي نقل اختصاصات الوزارات تدريجيا إلي المحليات إلا أن التطبيق الفعلي أظهر تمسك الوزارات المركزية بسلطاتها حيث إن:
 - جميع الموازنات مخصصة من الوزارات المركزية.
 - عدم تغطية شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والنقل والتليفونات للمحليات ، مما أفقد المحليات كثيرا من فاعليتها
- 8- تشتتت أمور التنمية العمرانية بين الوزارات المركزية والمحليات .
- 9- عدم قيام المجالس المحلية بممارسة السلطة المخصصة لها .

أسس اختيار مواقع المدن الجديدة

- ترجع فكرة إنشاء المدن الجديدة خارج المناطق الحضرية التقليدية في مصر إلي عقد الستينات وذلك عندما اقترح جهاز تخطيط القاهرة الكبرى خطته الإقليمية سنة ١٩٦٦ إنشاء أربع مدن جديدة حول القاهرة .وقد تضمن اقتراح الجهاز توزيع تلك المدن علي بعض الطرق الرئيسية الخارجة من القاهرة وهي:
- 1 - مدينة في الطريق إلي الإسكندرية، من جهة الشمال.
 - 2 - مدينة في الطريق إلي الفيوم، من جهة الجنوب.
 - 3 - مدينة في الطريق إلي السويس، من جهة الشرق.
 - 4 - مدينة في الطريق إلي قنا، من جهة الجنوب الشرقي.
- وكان مخطط لتلك المجتمعات أن يصل عدد سكانها بحلول عام ١٩٩٠ إلي ربع مليون نسمة، لكن هذه المقترحات لم توضع موضع التنفيذ، ثم ظهرت عملية إنشاء المدن الجديدة مرة أخرى خلال النصف الثاني من السبعينيات، ولكن في شكل سياسة قومية لحل مشاكل التكدس السكاني في منطقة وادي النيل والدلتا من خلال إستراتيجية التنمية العمرانية السابق ذكرها.وامتدت الأجيال لإنشاء المدن والمجتمعات الجديدة في مصر إلي ثلاثة أجيال تبدأ من منتصف السبعينات³⁰ وحتى أوائل التسعينيات، وتتوزع هذه المدن الجديدة علي الأجيال الثلاثة كما يلي :
- **الجيل الأول من المدن الجديدة.**

الفترة الزمنية للجيل الأول من المدن والمجتمعات الجديدة تتحدد فيما بين منتصف السبعينات وأوائل الثمانينات ويتضمن هذا الجيل مدن العاشر من رمضان، السادس من أكتوبر، برج العرب، دمياط الجديدة، الصالحية، الخامس عشر من مايو، مدينة السلام . لقد تنوعت هذه المدن ما بين مدن مستقلة ومخططة لاستيعاب نصف مليون نسمة عند سنة الهدف مثل مدينة العاشر من رمضان، ومدن أخرى تابعة ومخططة لاستيعاب ١٥٠ ألف نسمة عند سنة الهدف مثل مدينة الخامس عشر من

²⁹ داليا حسين الدرديري – المدن الجديدة وادارة التنمية في مصر – كتاب الاهرام الاقتصادي- العدد 197 ، 2004.

³⁰ مبارك والعمران ،وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات الجديدة ،الهيئة العامة للتخطيطالعمراني ، 1999

مايو. وأهم ما يميز الجيل الأول للمدن والتجمعات العمرانية الجديدة من الناحية القومية أنه يمثل إطار من مراكز الجذب العمراني حول إقليم القاهرة الكبرى والدلتا.

- الجيل الثاني من المدن الجديدة.

الفترة الزمنية للجيل الثاني من المدن والمجمعات الجديدة تتحدد فيما بين أوائل الثمانينات ومنتصف الثمانينات³¹، ويتضمن هذا الجيل مدن العبور وبدر والنوبارية الجديدة وبنى سويف والمنيا الجديدة. ولقد تنوعت هذه المدن ما بين مدن تابعة كما في العبور وبدر ومدن توأمية كما في بني سويف الجديدة والمنيا الجديدة، ومدن أخرى مستقلة كما في النوبارية الجديدة، وتراوح الحجم السكاني المخطط عند سنة الهدف ما بين ٢٥٠ ألف نسمة إلى ٧٥ ألف نسمة وأهم ما يميز الجيل الثاني للمدن والمجمعات الجديدة من الناحية القومية والإقليمية بدء توجيه اهتمامات الدولة إلى صعيد مصر، والبدء في إنشاء المدن التوأمية بجوار المدن المكتظة بالسكان والأنشطة، التي تعاني من مشكلات التضخم والتكدس وقلة فرص العمل.

- الجيل الثالث من المدن الجديدة.

تتحدد الفترة الزمنية للجيل الثالث من المدن والمجمعات الجديدة بمنتصف الثمانينات ومن أهم خصائص هذا الجيل أن أغلبها من المدن التوأمية لمدن قائمة، وأن معظمها يتواجد في صعيد مصر، كما تضمنت هذه الفترة واحدا من أكبر حركات التنمية العمرانية في مصر وهو بدء إنشاء التجمعات العشرة حول إقليم القاهرة الكبرى والطريق الدائري بينهم. وهذا ادي الي وجود سياسة تهدف إلى إنشاء مدن مستقلة وأخرى تابعة علي المحاور الرئيسية لإقليم القاهرة الكبرى وإنشاء عشرة ضواحي تخدم ذات الهدف، والتي أدت في بعض المواقع إلى تلاصق والتحام التجمعات والمدن الجديدة كما في مدينة السادس من أكتوبر والتجمع السادس (الشيخ زايد) والسابع، وكذلك مدينة ١٥ مايو والتجمع الثاني .

الجيل	المنطقة	المدينة الجديدة	حجم السكان المستهدف
الجيل الأول	الشرقية	١٠ رمضان	٥٠٠٠٠٠
		١٥ مايو	٢٥٠٠٠٠
		الصالحية الجديدة	٧٠٠٠٠
	الغربية	٦ أكتوبر	٧٥٠٠٠٠
		السادات	١٠٠٠٠٠٠
		الشمالية	٥٧٠٠٠٠
الجيل الثاني	الشرقية	دمياط الجديدة	٣٥٠٠٠٠
		العبور	٦٠٠٠٠٠
	الغربية	بدر	٤٢٠٠٠٠
		النوبارية الجديدة	٣٠٠٠٠
		شمال الصعيد	١٢٠٠٠٠
		المنيا الجديدة	١٥٦٠٠٠

³¹ -The National Urban Policy Study-Working Paper on Urban development Standards and costs,1980"-PADOC-INC.Engineering Consultant Group – Sherif El Hakim & Association -Egypt -1980

جدول (5) يوضح أجيال المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة المصرية³²

٢٠٠٠٠٠٠	القاهرة الجديدة	الشرقية	الجيل الثالث
٥٠٠٠٠٠	الشروق		
٥٠٠٠٠٠	الشيخ زايد	الغربية	
١٠٠٠٠٠٠	أسيوط الجديدة	شمال الصعيد	
٨١٠٠٠	سوهاج الجديدة		
٣٥٠٠٠	طيبة الجديدة	جنوب الصعيد	
٧٠٠٠٠	أسوان الجديدة		
٩٦٠٢٠٠٠	جملة المدن الجديدة		

1/ برنامج المجتمعات الجديدة في مصر:

الملاحظات	التوصيف
<p>علاقة المجتمعات الجديدة بالأقاليم التخطيطية في مصر</p> <p><u>اقليم القاهرة الكبرى</u>: وتقع في مدينة العبور³³ ومدينة بدر ومدينة الامل ومدينة 6 أكتوبر ومدينة 15 مايو بالإضافة الي التجمعات العشرة الجديدة من اقليم القاهرة الكبرى.</p> <p>ويبلغ نسبة مساحة اراضي المجتمعات الجديدة الواقعة في نطاقه حوالي 1.3% ثم اجمالي مساحة المجتمعات الجديدة ويصل نسبة عدد السكان المستهدف توطيئهم في المجتمعات الجديدة ونسبة عدد العمالة الي 51.4% من اجمالي العمالة المستهدفة.</p> <p><u>اقليم قناة السويس</u>: ويدخل في نطاق هذا الاقليم مدينتان هما العاشر من رمضان والصالحية الجديدة ويبلغ نسبة مساحة اراضي المجتمعات الجديدة الواقعة في نطاقه حوالي 10.3% من اجمالي مساحة المجتمعات الجديدة ويصل نسبة عدد السكان المستهدف الي 9.9% من جملة عدد السكان المستهدف توطيئهم في المجتمعات الجديدة ونسبة عدد العمالة الي 1.3% من اجمالي العمالة.</p> <p><u>اقليم الدلتا</u>: ويقع في نطاق مدينتان هما دمياط الجديدة والسادات ويبلغ نسبة مساحة اراضي المجتمعات الجديدة الواقعة في نطاقه 19% من اجمالي مساحة المجتمعات الجديدة ونسبة عدد العمالة الي 12.9% من اجمالي العمالة.</p> <p><u>اقليم الاسكندرية</u>: ويقع في مدينة مدينتان جديدتان هما برج العرب والنوبارية الجديدة يحتوي ايضا علي مجموعة من القرى السياحية مثل ماربيلا ومارينا العلمين ويبلغ نسبة مساحة اراضي المجتمعات الجديدة الواقعة في نطاقه 5.6% من اجمالي مساحة المجتمعات الجديدة.</p> <p>ويصل نسبة عدد السكان المستهدف توطيئهم في المجتمعات الجديدة ونسبة عدد العمالة الي 8.5% من اجمالي العمالة.</p> <p><u>اقليم شمال الصعيد</u>: ويقع في مدينتان وهما بني سويف الجديدة والمنيا الجديدة ويبلغ نسبة مساحة اراضي المجتمعات الجديدة الواقعة في نطاقه 8.3% من اجمالي مساحة المجتمعات الجديدة ونسبة عدد العمالة الي 4% من اجمالي العمالة.</p> <p><u>اقليم اسيوط</u>: ويقع في مدينة اسيوط الجديدة ويبلغ نسبة مساحة اراضي المجتمعات الجديدة الواقعة في نطاقه 5.2% من اجمالي مساحة المجتمعات الجديدة</p>	<p>يبلغ المساحة الاجمالية للاراضي المستهدفة للمجتمعات الجديدة والموزعة علي الاقاليم التخطيطية المختلفة في مصر 986 الف فدان ومن المستهدف ان تستوعب عدد سكان يصل الي حوالي 6 مليون نسمة و عمالة تصل الي 1.8 مليون عامل.</p> <p>اختلفت المجتمعات الجديدة تبعاً لوظائفها والهدف منها و تم يعكس ذلك علي احجامها ويمكن توضيح ذلك من خلال التالي :</p> <p>- تم تخطيط مدينتي السادات وبرج العرب كمراكز نمو اقليمية ومدينتي العاشر من رمضان والسادس من اكتوبر لجذب الزيادة السكانية والصناعية من اقليم القاهرة الكبرى بالإضافة الي تشجيع الاستثمار بها وبالرغم من ذلك نجد ان مثل هذه الاختلافات في الوظائف لم تؤثر علي الاحجام المستهدفة بهذه المجتمعات.</p> <p>- الحجم المستهدف لمدينة السادس من اكتوبر في البداية 350 الف نسمة قامت هيئة التخطيط العمراني بتعديلته الي 1.5 مليون نسمة عام 2017.</p> <p>- الحجم السكاني المستهدف لكل من مدينتي برج العرب الجديدة والسادات هو 500 الف نسمة ويمكن ان تنمو لكل منها بحيث تستوعب مليون نسمة هكذا دون النظر لتأثير مثل هذه الزيادة علي متوسط نصيب الفرد من تكلفة المرافق والاسكان وكذلك كفاءة تقييم الخدمات المختلفة بها.</p> <p>- استقطاب اقليم القاهرة الكبرى ل 41.3% من حجم السكان وبرنامج المجتمعات الجديدة اي قام بتأكيد استقطاب السكان الي هذا الاقليم ودعم عدم الانتزاع في التوزيع الجغرافي للأنشطة الانتاجية والعمالة بين الاقاليم المختلفة للدولة.</p> <p>- ان انشاء هذه المدن التابعة داخل الحدود الادارية لاقليم القاهرة الكبرى في ظل النمو الحضري السريع للاقليم قد يؤدي الي تحويلها الي مجرد ضواحي للقاهرة.</p> <p>- انشاء هذه المدن التابعة سوف يضع المزيد من الضغوط علي مدينة القاهرة من ناحية توفير فرص العمل بثلاثي زيادة التركيز الاقتصادي بها.</p> <p>هذا يؤدي الي زيادة الضغوط والاعباء علي الخدمات والمرافق بالقاهرة وعلي شبكة النقل والمواصلات بصفة خاصة.</p> <p>بالإضافة الي ذلك فان انشاء هذه المدن يمكن ان يُنظر</p>

³³ وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني (خريطة التنمية والتعمير لجمهورية مصر العربية) حتي عام 2017

<p>إليه علي انه خلق لمناطق جذب للاقامة بالقرب من القاهرة بدلا من الاقامة في المجتمعات الجديدة المقامة في وسط الصحراء والبعيدة نسبيا عن المدن الكبرى مما يؤدي الي عدم رغبة السكان في الانتقال والاقامة بالمجتمعات الجديدة.</p>	<p>ويصل نسبة عدد السكان المستهدف الي 4.1% من اجمالي عدد السكان المستهدف توطينهم في المجتمعات الجديدة. ونسبة عدد العمالة الي 4.3% من اجمالي العمالة. إقليم جنوب الصعيد : ويقع فية ثلاث مدن جديدة هي سوهاج (اهيمي) والاقصر الجديدة واسوان ويبلغ نسبة مساحة اراضي المجتمعات الجديدة الواقعة في نطاق 10.3% من اجمالي مساحة المجتمعات الجديدة. ويصل نسبة عدد السكان المستهدف الي 8.2% من جملة عدد السكان المستهدف ونسبة عدد العمالة الي 8.6% من اجمالي العمالة.</p>	
<p>1- وهذا النوع لا يهدف الي تحقيق توازن بين السكان وفرص العمل ولكنه يعتبر مجتمعات توأم تُخصص لاقامة العاملين بالمدن القائمة وهي تمثل مشروعات الاسكان المزودة بالمرافق والخدمات اللازمة لقيامها 2- وتهدف الي امتصاص الزيادة السكانية وخلق فرص عمل جديدة مع توفر مقومات اقتصادية تربط بالمدينة الام. 3- وتعتبر امتدادا طبيعيا لتلك المدن القائمة لاستيعاب الفائض السكاني والانشطة منها. 4- تهدف الي تحقيق اكتفاء ذاتي وهي تبعد عن المدن القائمة بمسافات تدعم استقلالها الذاتي. 5- استغلال الموارد والامكانيات المنتشرة في انحاء الدولة.</p>	<p>1- مجتمعات جديدة داخل النطاق العمراني وهي مناطق سكنية متكاملة داخل نطاق العاصمة مثل مدينة السلام و 15 مايو ببلوان. 2- مجتمعات تابعة وهي المدن التي تم انشائها حول القاهرة وتتمثل في مدينة الامل - السادس من اكتوبر - بدر - العبور. 3- مجتمعات توائم وهي مجتمعات جديدة متأخمة لمدن قائمة مثل دمياط الجديدة والمنيا الجديدة وبني سويف الجديدة. 4- مجتمعات مستقلة وهي مدن جديدة تقوم علي قاعدة اقتصادية مستقلة مثل العاشر من رمضان - السادات - العامرية - الصالحية. 5- مجتمعات مشروعات تهدف انشائها في خدمة مشروعات قومية محددة مثل مجمع الالمونيوم جنوب نجع حمادي ومدينة الحمراء لخدم مشروع شركة مصر للفوسفات علي ساحل البحر الاحمر ومدينة الصالحية لخدمة مشروعات استصلاح 100 الف فدان.</p>	<p>انواع المجتمعات الجديدة في مصر</p>
<p>ويجب الاشارة هنا الي اهمية ان تكون (معايير اختيار الموقع) السابقة في ظل مسح دقيق للموارد الاقتصادية الواقعة في نطاق المواقع المختارة واقتصاديات استغلالها.</p>	<p>-المسافة الاقتصادية بين المدينة الام والمدينة الجديدة قرب الموقع بين شبكات الطرق الاقليمية. - ما تسفر عنه الدراسات السكانية من وجود مناطق طرد سكاني لعدم توافر فرص العمل. - توافر مصادر المياه سواء كانت جوفية او سطحية مع الاخذ في الاعتبار التكلفة الاقتصادية. - مصادر الطاقة والتقدير المناسب لاقتصاديات دراسة طبيعة الارض وميكانيكية التربة التي يقوم عليها المجتمعات الجديدة. - تحديد العوامل الجوية والطبيعية للمنطقة المختارة بحيث تكون صالحة للتعامل والتكيف معها. - دراسة استراتيجية الدفاع علي المستوى القومي وتحديد نوعية المجتمع الجديد (مستقلة - تابعة -</p>	<p>اعتبارات واسس اختيار مواقع المجتمعات الجديدة</p>

	مدينة تّوام) لتحديد قاعدتها الاقتصادية.	
<p>عدد سكان المجتمعات الجديدة في تعداد 1986 وصل الي حوالي 200 الف نسمة وفي تعداد 1996م الي حوالي 600 الف نسمة اي زاد عدد سكان هذه المجتمعات 400 الف خلال عشر سنوات وهو يمثل 3.6% فقط من اجمالي زيادة السكان في مصر في نفس العشر سنوات والبالغ 11.1 مليون نسمة وهذا لا يتناسب مع حجم الاستثمارات التي وجهت الي هذه المجتمعات (التعداد يشمل مدينة السلام).</p>	<p>الجيل الاول : وهي مجموعة المدن التي بدأ تنفيذها مع بداية الخطة الخمسية 1987/78 وهي المتمثلة في العاشر من رمضان - السادات - 6 اكتوبر - 15 مايو - برج العرب الجديدة - الصالحية الجديدة - دمياط الجديدة.</p> <p>الجيل الثاني : وهو مجموعة المدن التي بدأ تنفيذها مع بداية الخطة الخمسية 1998/87 - 1992/91 وهي متمثلة في كل من العبور - بدر - بني السويف - المنيا الجديدة - النوبارية الجديدة.</p> <p>الجيل الثالث : فمن المستهدف ان تحقق عدد سكان يصل الي 2.5 مليون نسمة بنسبة 44.9% من اجمالي عدد السكان المستهدف للمجتمعات الجديدة وذلك خلال مراحل زمنية تتراوح ما بين ثلاث الي اربعة مراحل في فترة زمنية تصل الي 25 عام وبالتالي من المتوقع ان يتم نمو مجتمعات هذه المجموعة بين عامي 2006 الي 2020.</p>	<p>مراحل انشاء المجتمعات الجديدة</p>
<p>الزيادة السكانية المتوقعة خلال تنفيذ البرنامج تبلغ 32 مليون نسمة بينما عدد السكان المستهدف ان تستوعب المجتمعات الجديدة 6 مليون نسمة بينما يمكن لمناطق الاستيطان القائمة في الوادي والدلتا ان تستوعب 5.6 مليون نسمة (توزيع الكثافات - استغلال المساحات الغير ماهولة) اي ان المجتمعات الجديدة والوادي والدلتا تستوعب 12.0 مليون نسمة تقريبا بنسبة 37.5% من اجمالي الزيادة اي ان هناك 20 مليون نسمة لم تُضع خطة لاستيعابهم في مناطق التنمية الجديدة.</p>	<p>- الجيل الاول: من المستهدف ان تحقق عدد سكان يصل الي 2.4 مليون نسمة بنسبة 42% من اجمالي عدد السكان المستهدف للمجتمعات الجديدة وذلك من خلال مراحل زمنية تتراوح ما بين اربع الي خمس مراحل زمنية في فترة زمنية تصل الي 25 عام علي اساس ان اغلب مجتمعات هذه المجتمعات لهذه المجموعة بدأت مع بداية الخطة الخمسية 1987/82.</p> <p>- الجيل الثاني: من المستهدف ان تحقق عدد سكان يصل الي 830 الف نسمة بنسبة 15.1% من اجمالي عدد السكان المستهدف للمجتمعات الجديدة وذلك من خلال مراحل زمنية تتراوح ما بين ثلاثة الي اربعة مراحل زمنية في فترة زمنية تصل الي 30 عام ومن المفترض ان يكتمل نمو هذه المدن فيما بين عامي 2006 الي 2020 علي اساس ان هذا المجموع بدأت مع بداية الخطة الخمسية 1992/87.</p> <p>- الجيل الثالث : من المستهدف ان تحقق عدد سكان يصل الي 2.5 مليون نسمة بنسبة 44.9% من اجمالي عدد السكان المستهدف للمجتمعات الجديدة وذلك من خلال مراحل زمنية تتراوح ما بين ثلاثة الي اربعة مراحل زمنية في فترة زمنية تصل الي 25 عام وبالتالي من المتوقع ان يتم نمو مجتمعات بين عامي 2006 الي 2020.</p>	<p>النمو السكاني المستهدف</p>
<p>ان غالبية المجتمعات الجديدة تعتمد علي توفير فرص العمل في قطاع الخدمات العامة ثم تليها الصناعة</p>	<p>تستهدف الدراسات التخطيطية للمجتمعات الجديدة في مصر توفير ما يقرب من 1.8 مليون فرصة</p>	<p>النمو المخطط</p>

<p>ويختلف الوضع بالنسبة لمدينة الصالحية الجديدة والنوارية الجديدة حيث النسبة الغالبة من فرص العمل تكون في قطاع الزراعة بنسبة 35.9% - 37.0% علي الترتيب وهذا امر طبيعي لان الهدف الاساسي لهاتين المدينتين ان تكون مدن خدمات في مناطق الاستصلاح الجديدة.</p>	<p>عمل يمثل قطاع الخدمات والمرافق النسبة الغالبة حيث انه يمثل 51.2% من اجمالي فرص العمل ثم يليه قطاع الصناعة بنسبة 36.1% ثم قطاع التشييد بنسبة 11.2% ثم قطاع الزراعة بنسبة 1.5% من اجمالي فرص العمل للقطاعات الاقتصادية المختلفة.</p> <p>-الجيل الاول : من المستهدف ان يوفر حوالي 0.7 مليون فرصة عمل.</p> <p>قطاع الخدمات والمرافق العامة 50.7%.</p> <p>قطاع الصناعة 37.9%.</p> <p>التشييد والبناء 9.8%.</p> <p>قطاع الزراعة 14.6%.</p> <p>-الجيل الثاني : من المستهدف ان يوفر 220 الف فرصة عمل .</p> <p>قطاع الخدمات والمرافق العامة 50.9%.</p> <p>قطاع الصناعة 33.3%.</p> <p>التشييد والبناء 13.8%.</p> <p>قطاع الزراعة 2.0%.</p>	<p>لقوة العمل بالمجتمعات الجديدة</p>
<p>هناك مجموعة من الضوابط التي تتحكم في التشكيل العمراني للمجتمعات العمرانية الجديدة واهمها تتمثل في السياسة العامة للدولة ودور المجتمع الجديد علي مستوى الاقليم وايضا المحددات (الاقليمية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية والادارية) وكذلك حجم الاستثمارات والموارد المتاحة فمن المستهدف عند تخطيط مجتمع عمراني جيد هو الوصول الي تشكيل عمراني متكامل يعطي النتائج المرجوة من انشاء مجتمع.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - المناطق السكنية تغطي حوالي 27.6 الف فدان بنسبة 17.4% من اجمالي مساحة النطاق العمراني للمجتمعات العمرانية الجديدة. - المناطق التجارية والخدمات تصل الي 10.8 الف فدان وهي تمثل 13.5% من اجمالي مساحة النطاق العمراني للمجتمعات العمرانية الجديدة. - المناطق السياحية تصل الي 2.6 الف فدان بنسبة 19.5% من اجمالي مساحة النطاق العمراني للمجتمعات الجديدة. - الطرق تصل اجمالي مساحة الطرق 15.6 الف فدان بنسبة 19.5% من اجمالي مساحة النطاق العمراني للمجتمعات الجديدة. - المناطق الخضراء تصل اجمالي مساحة المناطق الخضراء المستهدف تغطيتها بحوالي 9.3 الف بنسبة 11.7% من اجمالي مساحة النطاق العمراني للمجتمعات الجديدة. - الحزام الاخضر تصل الي 409.1 الف فدان بنسبة 83.7% من اجمالي مساحة النطاق العمراني للمجتمعات الجديدة. 	<p>استعمالات الاراضي بالمجتمعات العمرانية الجديدة</p>
<p>عدم شمولية النظر الي المشكلة وتقدير حجمها فبرنامج المجتمعات الجديدة يتناول المشكلة السائدة المتمثلة في زيادة السكان في مدن معينة وارتفاع معدلات النمو السكاني في بعض المناطق ولكن هناك مشاكل اخري لا بد من اهتمام البرنامج بها وهي ترجع الي عوامل هيكلية خاصة بنمط توزيع الاستثمارات والموارد للتنمية الاقليمية والاقتصادية السائدة حيث يعتبر الخلل الموجود لها هو اساس المشكلة السائدة والمتعارف عليها.</p> <p>- الاحجام المقترحة للمجتمعات الجديدة في مصر بالرغم من الاختلاف في وظائفها واهدافها لم ينعكس</p>		

النتائج	<p>علي احجام المدن وان قرار تحديد حجم المجتمعات لم يعتمد علي اي اساس نظرية اقتصادية او امكانية لتحديد الاحجام الملائمة بالاضافة الي عدم وضوح محددات الاحجام المستهدفة للمجتمعات العمرانية الجديدة محل الدراسة.</p> <p>- ان المجتمعات الجديدة كلها بتوزيعها الحالي لن تساهم في علاج مشكلة السكان ويرجع ذلك الي ان التوزيع الحالي للمجتمعات الجديدة يحاول معالجة المشكلة في صورتها الاخيرة وليس من خلال القضاء علي جذورها فالجهود كلها موجهة للقاهرة بحيث تخدم 95% من المدن الجديدة اقليم القاهرة الكبرى مما يعني ان هذا التخطيط يسمح بتفاقم المشكلة السكانية في بقية الاقاليم وتدفق المهاجرين منها الي القاهرة.</p> <p>- القرب النسبي للمجتمعات العمرانية الجديدة من القاهرة والاسكندرية علي اساس انة اذا كانت المسافة بين المراكز الحضرية الحالية والمدن الجديدة كبيرة فان المدن الجديدة لن تقوم بدورها في جذب الصناعة والعمالة الا ان المشكلة تكمن في انة نتيجة لقرب مسافتها من العاصمة (مستوطن بعض العاملين بها بالعاصمة) تميزها في الخدمات او جمع بعض العاملين بها بين الإقامة فيها والإقامة في العاصمة مما لم يحل مشاكل العاصمة.</p> <p>- كان لا بد لمثل هذه السياسة ان تتم في اطار التخطيط القومي الشامل علي مستوى الجمهورية وفي ضوء التخطيط الاقليمي لكافة اقاليم الجمهورية.</p>
---------	--

يتناول الجدول السابق ما يلي

• برنامج المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر من حيث

- علاقة المجتمعات العمرانية بالأقاليم التخطيطية في مصر .
- أنواع المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر .
- اعتبارات و أسس اختيار مواقع المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مراحل انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة .
- النمو السكاني المستهدف
- النمو المخطط لقوة العمل بالمجتمعات العمرانية الجديدة
- أستعمالات الأراضي بالمجتمعات العمرانية الجديدة

2/ تمويل وانشاء المدن الجديدة

من الصعب انشاء مدينة جديدة ونموها دون توفير حجم التمويل اللازم لهذا النمو ، وغالبا ما يكون سبب تأخر نمو المدينة راجعا الي عجز في التمويل المطلوب وخاصة إذا ما اعتمدت علي الحكومة المركزية كمصدر اساسي للتمويل ، المطلوب وخاصة اذا ما اعتمدت علي الحكومة المركزية كمصدر أساسي للتمويل ، وهذا ما حدث بالتحديد بالنسبة للتجربة المصرية .حيث أن حجم الاستثمارات المطلوبة والمطلوبة لإنشاء المدن الجديدة لا تستطيع أن تتحملها القدرات التمويلية للاقتصاد القومي وذلك نتيجة للعجز في الموازنة العامة للدولة. فقد كان من المفروض أن تدخل المدن الجديدة في إطار إستراتيجية قومية للتنمية الحضرية حتي يمكن إحداث نمو متوازن في ظل الامكانيات والطاقات والموارد المالية المتاحة . ولكن ما حدث هو ان الدولة توسعت في عدد المدن الجديدة التي يجري العمل بها الان والتي تزامن البدء في إنشائها في وقت واحد تقريبا دون رؤية واضحة لحقائق الاوضاع الاقتصادية في البلاد والتي تتمثل في وجود قصور هيكلية لا تتوافر في ظلها الموارد المالية الكافية لاستمرار نمو هذه المدن بالمعدلات المستهدفة³⁴.

³⁴ مجدي كمال ربيع، طارق عبداللطيف ابوالعطا " المشاكل التطبيقية للمدن الجديدة المصرية" المعهد العربي لانشاء المدن – ندوة المدن الجديدة – المجلد الرابع 1993 ص26

وقد كانت مشاركة القطاع الخاص ضئيلة جدا وتركزت بصفة أساسية في مجال الاسكان حيث حدد قانون المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 59 لسنة 1979 نمط الاستثمار بالمدن الجديدة كالآتي :

- الاستثمار الخاص : ويشمل جميع المشروعات الخاضعة لقوانين الاستثمار في مصر وجميع المشروعات التي تعمل في ظل قانون المجتمعات العمرانية الجديدة ويستوي في ذلك مشروعات القطاع الخاص أو قطاع الاعمال العام الانتاجية أو مشروعات رأس المال العربي الاجنبي .
- الاستثمار العام : ويقصد به استثمار البنية الاساسية والخدمات العامة وتقوم به الدولة ممثلة في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو ما تنوبه عنها في القيام به³⁵، ويقسم الاستثمار العام الي :
- مرافق وخدمات عامة : وهي المرافق التي تؤدي خدمات عامة غير ذات صفة اقتصادية مثل مرافق الدفاع والامن والقضاء .

- المرافق العامة الاقتصادية : وهي مرافق سد حاجات عامة وذات صفات اقتصادية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والغاز والطرق والمخلفات الصلبة . ويعتبر هذا المرافق من أهم الدعامات اللازمة لإقامة المدن الجديدة .

وطبقا للمادة(32) من القانون رقم 59 لسنة 1979 بشأن المجتمعات العمرانية الجديدة فإن مصادر تمويل الاستثمارات بالمدن الجديدة وما تشمله قد سبق الإشارة علي ذلك خلال الفصل الثاني من الدراسة:

التمويل العام الذي تتحمله الحكومة :³⁶ ويقوم بنك الاستثمار القومي بتمويل المشروعات الاستثمارية المدرجة بالخطة الاقتصادية والاجتماعية وذلك بعد أن نقلت إليه اعتمادات الاستخدامات الاستثمارية من الموازنة أما الاجور والنفقات الجارية فتتولاها وزارة المالية . ويشكل دعم الحكومة المركزية النسبة الكبرى من قيمة الاعمال المنفذة بالمدن الجديدة .

1- التمويل الذاتي: وينتج من حصيلة بيع وايجار ومقابل الانتفاع بالاراضي والعقارات المملوكة للهيئة بالإضافة الي عوائد مقابل الاعمال والخدمات التي تؤديها الهيئة للغير .

2- القروض والتسهيلات الاخرى كالممنح والمعونات .

3- التمويل الخاص الذي يتحمله الافراد³⁷: لم يتم الاهتمام بهذا النوع من التمويل سابقا فقد كان الاعتماد الكلي علي الدولة في التمويل عند بداية التخطيط ولكن مع تغير الظروف الاقتصادية عالميا ومحليا ، ازداد الاهتمام بهذا الدور في تمويل المشروعات حيث يعتبر دور الافراد الان (كستثمرين أو كمؤسسات) قوة مؤثرة في المدن الجديدة .

وقد استثمرت الدولة ما يقرب من 2,294 مليار جنيها مصريا حتي 30-6-1999 في التنمية العمرانية للمدن الجديدة العاشر من رمضان والسادات و15 مايو ، خصص منها للإسكان حوالي 0,634 مليار جنيها (بنسبة 27,65% من إجمالي الاستثمارات) وللخدمات الاجتماعية والتجارية 0,211 مليار جنيها (بنسبة 9,16% من إجمالي الاستثمارات) ومما سبق يتضح أن أقل نسبة استثمارات كانت علي الخدمات مما يفسر وجود القصور الشديد فيها في المدن الجديدة مما ساعد علي عدم إقبال الافراد للسكن في هذه المدن الجديدة.

وقد بدأت المدن الجديدة بعجز شديد في الوارد نظرا للدعم الكبير الذي نالته أراضي المناطق السكنية والصناعية . كما أدى هذا الدعم الي الإقبال علي شراء قطع الاراضي بما يفوق الاحتياج الفعلي للصناعات بصفة خاصة. كذلك أدى

³⁵ حجازي عبد الحميد الجزار – الاستثمار في المجتمعات العمرانية الجديدة – دراسة تحليلية بالتطبيق علي مدينة العاشر من رمضان – دبلوم من معهد التخطيط القومي – القاهرة - ديسمبر 1988 ص39

³⁶ - محمد أمين، دور القاعدة الاقتصادية في التنمية العمرانية بالمدن الجديدة دراسة نحو تعظيم دور القطاع الخاص في تحفيز النمو العمراني بالمدن الجديدة، مؤتمر الأزهر السادس، سبتمبر

³⁷ وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والسكان والمرافق – هيئة المجتمعات الجديدة – قطاع المتابعة الفنية و التنسيق 1998

الدعم الي حجز مساحات من قطع أراضي الاسكان لأفراد ليست لديهم نية البناء وإنما انحصرت تطلعاتهم في بيعها بعد ذلك بما يحقق لهم عائدا ماديا أكبر نتيجة فروق الاسعار والتضخم.

التوصيات

- 1- ضرورة عمل الدراسات اللازمة لاي منطقة يتم اختيارها لانشاء مدينة جديدة من دراسات جيولوجية وغيرها قبل تخطيطها ودراسة التوسع والامتداد العمراني المستقبلي لها.
- 2- ضرورة المتابعة والمراجعة المستمرة للتخطيط الموضوع للمدينة الجديدة ومتابعة التطورات التي تطرأ عليه (الاجتماعية و الاقتصادية وغيرها) ومعرفة مدي تأثيرها علي المدينة.
- 3- ضرورة ان يتمتع تخطيط المدينة بالمرونة اللازمة للتغيير والتعديل علي ان يتم ذلك بواسطة المكتب الاستشاري الذي قام بالتخطيط سابقا او بواسطة جهة تخطيطية مرشحة من وزارة الاسكان.
- 4- يجب عمل تقييم دوري للتنفيذ الموجود علي ارض الواقع وبين المخططات الاصلية للمدينة لمعرفة حركة التنفيذ والتغلب علي السلبات.
- 5- يجب وضع استراتيجية كاملة وسياسة عامة يتم بها تنمية المدينة.
- 6- يجب الالتزام بمخطط المدينة تبعا للجدول الزمني والخطة الاستراتيجية مما يساعد علي اجتذاب السكان.
- 7- ضرورة وضع القوانين التي تنظم عملية الاسكان وتحويل الوحدات السكنية الي ادارية وغيرها.
- 8- وجود منطقة صناعية في المدينة الجديدة هو عامل هام لاجتذاب العمالة مع الاخذ في الاعتبار الطلب المتزايد علي المنطقة الصناعية وعمل تخطيط لاحتواء هذا التزايد حتي لا يكون عائق في طريق التنمية.
- 9- منح تسهيلات استثمارية واعفاء ضريبي مؤقت للمشروعات بالمدينة الجديدة.
- 10- ضرورة دمج القطاع الخاص والافراد مع الحكومة في اعمال الانشاءات في المدينة.
- 11- يجب وجود جهة رسمية واحدة هي مخولة بمنح الموافقات والتأشيرات ومنح الصلاحيات للمستثمرين مثل وزارة الاسكان او الهيئة العامة للتخطيط المراني حتي لا يتعرض المستثمر الي إجراءات معقدة تغير من قراره بالاستثمار في المدينة.
- 12- ضرورة الاهتمام بأسلوب إدارة المدينة الجديدة بعيدا عن المركزية في المدن القائمة وإعطاء صلاحيات كبيرة للمحليات.
- 13- توفير مركز معلومات يعطي معلومات عن المدينة الجديدة من خدمات وفرص عمل وغيرها للمواطنين والمستثمرين لتشجيع الاستثمار والانتقال الي المدينة.
- 14- ضرورة تحقيق المدينة الجديدة لاكتفائها الذاتي سواء من الخدمات وفرص العمل وغيرها تبعا للنمو السكاني.
- 15- الاهتمام بالخدمات وزيادة معدلاتها وتنشطها باعتبارها اهم عنصر لجذب السكان والعمالة ولتكون المدينة ذات تميز عن المدن القائمة الاخرى.
- 16- ضرورة مشاركة الدولة للقطاع الخاص في الاسكان فمثلا الدولة توفر الاسكان الاقتصادي لقطاع الدخل المنخفض وتترك باقي المستويات للقطاع الخاص مع تقديم التسهيلات والقيام بدورها في الرقابة والمتابعة.
- 17- ضرورة مشاركة الدولة للقطاع الخاص في الخدمات فمثلا توفر الدولة الخدمات الاساسية من امن و امان وغيرها كالصحة والتعليم اما باقي الخدمات فيشارك فيها الدولة مع قطاع الخاص سواء في انشائها او في ادارتها وذلك ضمن المخطط التي وضعته الدولة للمدينة.

- 18- ضرورة انشاء وتشكيل بناء تنظيمي واداري واضح يحدد توزيع الواجبات والمسؤوليات وتكون الاختصاصات فيه واضحة لكل ادارة.
- 19- ضرورة وجود المشاركة الشعبية الفعالة لسكان المدن الجديدة.
- 20- العمل علي ان تكون المدينة وحدة ادارية مستقلة.
- 21- توفير نظام لقييم الاداء ومتابعة تطوير المدينة.

المراجع العربية

- ريهام محمد - رسالة ماجستير- تقييم ادارة العمران بالتجمعات العمرانية الجديدة بالتطبيق علي المجتمعات المستحدثة للاسكان الفاخر- جامعة القاهرة - كلية هندسة - 2006 ص 63.
- احمد رشيد ،التنمية المحلية ،دار النهضة العربية ،القاهرة ، 2002 ،ص11
- ا.د.ابو زيد راجح و د.محمود امين علي واخرون ، العمران المصري ورصد التطورات في عمران ارض مصر في اواخر القرن العشرين واستطلاع مساراته المستقبلية حتي عام 2020 ، المكتبة الاكاديمية، القاهرة ، 2007 ص68 .
- ابن خلدون، عبد الرحمن بن محمد، المقدمة، المكتبة التجارية الكبرى بالقاهرة ص96
- د.أحمد علي اسماعيل، دراسات في جغرافية المدن ، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 1997 ص108
- الوطواط، جمال الدين أبو عبد الله محمد ابن ابراهيم، مباحج الفكر ومناهج العبر، تحقيق د. عبدالعال الشامي، 2005، ص89
- د. احمد حسن ابراهيم، المدن الجديدة بين النظرية والتطبيق ،وحدة البحث والترجمة ،قسم الجغرافيا،جامعة الكويت ، 1985 ص157.
- ليلي شحاتة ، الادارة العامة ، كلية التجارة ، جامعة عين شمس، 1995
- شاهدان احمد شبكة ، سوسن بكر يعقوب ، دور المنظمات الغير حكومية في تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة ، بحث مقدم 25 مايو 2000 ص 50 – لمؤتمر مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة ، هندسة القاهرة
- فائد عبد الكريم الشعبي ، سبل تحقيق الموازنة للخدمات البلدية و الاجتماعية في المدن ، بحث مقدم الي المعهد العربي لانماء المدن ، 1999 ص45
- وحيد حلمي لبيب ، تخطيط المدن الجديدة ،الجزء الاول ، القاهرة ، دار و مكتبة المهندسين 1993
- شفق الوكيل – التخطيط العمراني –2006
- عايدة بشارة ، مدخل إلى التخطيط الإقليمي ١٩٦٦ ص ١٠ ، أحمد خالد علام، التخطيط الإقليمي، - ١٩٨٢ ص٤١، محمد خميس الزوكة، التخطيط الإقليمي وابعاده الجغرافية - ١٩٨٤ ص22.
- مني محروس- تطبيقات المعلومات الجغرافية لرفع كفاءة تنفيذ المخططات – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة القاهرة - 2004
- داليا حسين درديري – المدن الجديدة وادارة التنمية العمرانية في مصر – كتاب الاهرام الاقتصادي - العدد 197 ، 2004.
- د. رافت شمس ، نظم متابعة تطبيق استراتيجيات البناء ، رسالة دكتوراه ، كلية الهندسة ، جامعة الازهر ، 2002
- أ.د عادل يس و اخرون – دليل العمارة و الطاقة – جهاز تخطيط الطاقة - 1998

- رانيا أدهم سيد محمد علي – المدن الجديدة في مصر بين المستهدف و الواقع حالة مدينة 6 أكتوبر- رسالة ماجستير- جامعة القاهرة - 2012 –
- دكتور هشام امين مختار-تخطيط و تنمية المجتمعات الجديدة في جمهورية مصر العربية – رسالة دكتوراة غير منشورة – كلية الهندسة – جامعة القاهرة
- د. نجوي ابراهيم محمود – تطوير ادارة المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر – برنامج اللامركزية و قضايا المحليات – الحلقة العاشرة – كلية الاقتصاد و العلوم السياسية- جامعة القاهرة -2007
- أ.د محمود يسري حسن واخرون – تقييم المجتمعات العمرانية الجديدة – بحث منشور – 1968 – معهد التخطيط الإقليمي والعمراني جامعة القاهرة – ص1
- هالة وديع فوزي – المدن الجديدة والنمو العمراني المتناخم لها – رسالة ماجستير – كلية تخطيط عمراني جامعة القاهرة – 2000 – ص46
- ا.د/ عبدالباقي ابراهيم – تجربة المدن الجديدة في مصر تصور النظرية في غياب استراتيجية وطنية للاستيطان – ورقة بحثية – مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية – 1998
- رانيا بيومي جاد احمد سالم ، مناهج التخطيط العمراني للمدن المصرية الجديدة، رسالة ماجستير ، كلية تخطيط عمراني والاقليمي ، جامعة القاهرة ، 2007- ص235.
- داليا حسين الدريبري – المدن الجديدة وادارة التنمية في مصر – كتاب الاهرام الاقتصادي- العدد 197 ، 2004.
- داسلوي مصطفى السيد شحاته – دور القطاع الخاص في ادارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة في مصر – ورقة بحثية – المؤتمر الدولي لسياسات تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة – مكتبة الاسكندرية – 2009- ص64 - ص166 - ص198.
- نشوى محمد صلاح – نحو رفع الكفاءة التنظيمية والتنفيذية للمجتمعات العمرانية الجديدة – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة القاهرة – 2000
- المخطط الهيكلي للضاحية الشرقية بمدينة الرياض – تقرير المرحلة الرابعة – الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مكتب الدكتور احمد فريد مصطفى – 2006 – ص1-2
- اندرية لالاند – مدينة ايفري – ترجمة ربيع الخرستاني واخرون – دار قابس للطباعة والنشر – 1986
- ا.د طارق عبداللطيف – محاضرات مادة التخطيط العمراني – تمهيدي ماجستير – 2005
- د.م/ سهام هارون و أ.د.م/ محمد درويش ، النشاط السياحي ومدى تأثيره على تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة – مكتبة الاسكندرية – 2009، ص238، ص239.
- سيد عباس على – استراتيجيات واليات تنمية المدن الجديدة بمصر – ورقة بحثية – مؤتمر الازهر الهندسي الدولي التاسع – 2009- ص92.
- د.رافت شميس – نظم متابعة تطبيق اشتراطات البناء – رسالة دكتوراه – كلية الهندسة – جامعة الازهر – 2002 – ص116
- جمال حمدان – شخصية مصر – دراسة في عبقرية المكان – الجزء الاول – دار الهلال – القاهرة – 1981 – ص76
- محمد خيرى عيش – بطرس غالي – المدخل في عالم السياسة – القاهرة – مكتبة الانجلو – 1974 – ص 473-

- عبد الفضيل اسماعيل ، مناهج واليات التنمية العمرانية – رسالة دكتوراه – كلية الهندسة – جامعة القاهرة – 1998
- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء – تعداد 1996
- اقتصاديات انشاء المدن الجديدة- د\ طلعت الدمرداش ابراهيم – مكتبة المدينة – الزقازيق – مصر
- وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بالاشتراف مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني (خريطة التنمية والتعمير لجمهورية مصر العربية) حتي عام 2017 التقرير العام يونيو 1998 ص4
- عصام علي الفولي، نحو منهجية بديلة لتنفيذ المدن الجديدة، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1999
- وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة – مبارك والعمران ص 18
- محمد أمين، دور القاعدة الاقتصادية في التنمية العمرانية بالمدن الجديدة دراسة نحو تعظيم دور القطاع الخاص في تحفيز النمو العمراني بالمدن الجديدة، مؤتمر الأزهر السادس، سبتمبر
- سلسلة التطور الاقتصادي على المستوى المحلي (تعزيز التطور الاقتصادي المحلي من خلال التخطيط الاستراتيجي (– المجلد الرابع منظمة الهايبتات
- دليل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة – وزارة التعمير و المجتمعات الجديدة والاسكان والمرافق – هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة – مجموعة القوانين والقرارات واللوائح حتي 6-1987
- قرار مجلس الوزراء لرئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 36 لسنة 1982 يوضح الهيكل التنظيمي للهيئة التابعة
- وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بالاشتراف مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني " خريطة التنمية و التعمير لجمهورية مصر العربية"
- عبد الباقي ابراهيم مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة بين النظرية والتطبيق – البحث عن النظرية المحلية، بحث في مؤتمر مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة
- عبدالفضيل اسماعيل، مناهج واليات ادارة التنمية العمرانية، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة
- مبارك والعمران ،وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات الجديدة ،الهيئة العامة للتخطيطالعمراني ، 1999
- د\ محمد عبدالكريم،تقييم سياسة المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر من منظور عام، مؤتمر مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة
- تقرير وزارة الاسكان والمرافق – هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، استخدامات الاراضي حتي 6 – 1997 هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والعمران.
- وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية – بيانات عن المدن الجديدة – هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة – قطاع المتابعة الفنية والتنسيق – مركز المعلومات – القاهرة 2004
- لمياء احمد عبد القادر- دراسة تحليلية لمشاكل التنمية بالمدن الجديدة في مصر- رسالة ماجستير- كلية الهندسة – جامعة القاهرة- 2005 – ص73
- لمياء احمد عبد القادر- دراسة تحليلية لمشاكل التنمية بالمدن الجديدة في مصر- رسالة ماجستير- كلية الهندسة – جامعة القاهرة- 2005 – ص73
- حجازي عبدالحميد الجزار – الاستثمار في المجتمعات العمرانية الجديدة – دراسة تحليلية بالتطبيق علي مدينة العاشر من رمضان – دبلوم من معهد التخطيط القومي – القاهرة - ديسمبر 1988 ص39

المراجع الأجنبية :

- Tobie S. Stein, Jessica Bathurst, Performing Arts Management: A Handbook Of Professional Practices,2009
- Michael J. Munson, "How to keep plans off the shelf: An Organizational view of Planning. Management and Implementation" Ph. D. dissertation, University of Michigan, 1972, p14.
- Shaffer Frank, The New Town Story, Mac Gibbon & Kee, Suffolk, England.1970,p152
- Campbell ,Carlos -New Towns ,Another Way to Live -Reston Publishing Co., Reston ,Virginia , 1976 ,p246
- Howard, Ebenezer- Garden Cities of Tomorrow (introduction by F. Osborn) - Faber &Faber- London- 1956 ,p322,p335.
- Leon C. Megginson and others, Management. Concepts and Applications. Harper and Row, New York, 1986, p.: 6
- John Williams, Tony Curtis, Marketing Management In Practice , 2006
- Hano Johannsen, G. Terry, International Dictionary Of Management, 1975
- P.K. Saxena, Principles Of Management, 2009
- United Nations center for Human Settlements, (HABITAT) “Towards Enabling Settlement ,Strategies” in Global Report on Human Settlements, Oxford University Press 2000.
- Friedman , J. Regional planning as a field of study . in Friedman , J . and Alonso W., Regional development and planning P :61 MIT press Cambrigde . Mass .(1964)
- Mohamed abdelbaki Mohamed Ibrahim ,Management of the urban development operation in new settlements In Egypt , PhD , Faculty of Engineering , Ain Shams University m 1993
- John Glasson, An introduction to regional Planning, Hutchinson education, 1974
- A Retrospective PART I by Samir Raafat- August 6, 1998,p217
<http://www.egy.com/landmarks/gardencity/gdncity01.html>,
- Golany, G. , - " New Town Planning Principles and Practice" –Jhon Wiley &sons – London -1976 –p.20
- The National Urban Policy Study-Working Paper on Urban development Standards and costs,1980"-PADOC-INC.Engineering Consultant Group – Sherif El Hakim & Association -Egypt -1980



- Dr.Farouk Yousef, Local administration and its relation with the central government. The central authority for administration and organization, Administrative leader programs, 3-1989,
- Mintzberg, Henry, The Fall and Rise of Strategic Planning. Harvard Business Review (2007).
- Hall, Peter, Cities of Tomorrow: An Intellectual History of Urban Planning and Design in the Twentieth Century. Blackwell Publishing Incorporated (2002).
- Kumar, T. M. Vinod, Strategic Urban Planning Initiatives for Liveable Cities. ITPI Journal 20(2):181, June (2002).
- Herman E. Daly, Steady-State Economics, Earthscan ,1992
- www.philtaylor.org/images/Stevenage.jpg
- Mohamed Refaay , Approach for Housing and Construction Bank, unpublished paper, 2005
- James Aclapp, New Towns and Urban Policy: Planning Metiorolitan Growth New York: Dunellen Publishing Co..
- John W.repos, "Public Erterprise and New Towns : An American Tradition Revisited," in the New Communities. Ggolny Shicago Univ. of Lliners Press
- Sabour, Sadat city Master Ran. The Minster of Housing, new communities and Public utilities, cairo