

٢٤٦٠٥

مركز البحوث
الوطنية

الهيئة العامة لمركز بحوث البناء
والاسكان والتخطيط العمراني
قسم العمارة والاسكان

وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية
الجديدة والاسكان والمرافق
جهاز البحوث والدراسات



رفع كفاءة وإستغلال المدن الجديدة

برنامج عمل لتكثيف الإستيطان بالمدن الجديدة
دراسة حالة مدينة العاشر من رمضان / مدينة السادات

يوليو ١٩٩٢

الفريق البحثي

مدير المشروع

أ.د. ماجدة توفيق متولى
رئيس قسم العمارة والاسكان - بمركز بحوث البناء

- مجموعة سياسات التنظيم و الإدارة والتشريعات

- * أ.م. حسن عبد المتعال
- * أ.م. سوسن القصبى
- * أ.م. لمياء محمود سليمان
- * أ.م. أيمن على فهمى
- نائب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للمتابعة والتنسيق
- الشئون الفنية - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
- مهندس بقسم العمارة والاسكان - مركز بحوث البناء
- مهندس بقسم العمارة والاسكان - مركز بحوث البناء

- مجموعة السياسات الاقتصادية والتنمية

- * أ.د. على صبرى ياسين
- * أ.د. طاهر الصادق
- * م. عبد الله فوده
- * م. مصطفى كمال مدبولى
- استشارى إقتصادى ومالى ورئيس البنك العقارى المصرى سابقاً
- وكيل كلية التخطيط الاقليمي والعمرانى - جامعة القاهرة
- مدرس مساعد بقسم العمارة والاسكان - مركز بحوث البناء
- مساعد باحث بقسم العمارة والاسكان - مركز بحوث البناء

- مجموعة السياسات السكانية والاجتماعية

- * أ.د. محمد صبحى عبد الحكيم
- رئيس المركز الديموجرافى - أستاذ غير متفرغ بكلية الاداب
جامعة القاهرة

- * أ.د. محمود فهمى الكردى
- * م. منال عباس البطران
- * م. محمد صلاح الدين خيرى
- * م. محمد فهمى شاهين
- أستاذ الاجتماع بكلية الاداب - جامعة القاهرة
- مدرس مساعد بقسم العمارة والاسكان - مركز بحوث البناء
- مساعد باحث بقسم العمارة والاسكان - مركز بحوث البناء
- مساعد باحث بقسم العمارة والاسكان - مركز بحوث البناء

- مجموعة سياسات التنمية العمرانية

عميد كلية التخطيط الاقليمي والعمراني-جامعة القاهرة	* ا.د. محمود يسرى
هيئة التخطيط العمراني	* د.م. هدى صقر
مدرس بكلية التخطيط الاقليمي والعمراني-جامعة القاهرة	* د.م. سامى عامر
مساعد باحث بقسم العمارة والاسكان-مركز بحوث البناء	* م. إيهاب محمود عقبة
مهندس بقسم العمارة والاسكان-مركز بحوث البناء	* م. سحر سليمان عبد الله
مساعد باحث بقسم العمارة والاسكان-مركز بحوث البناء	* م. طارق عزمى الشيخ

- مجموعة الاسكان و سياسات الاستيطان

رئيس قسم التخطيط-كلية التخطيط الاقليمي والعمراني جامعة القاهرة	* ا.د. عبد المحسن برادة
رئيس قسم العمارة والاسكان-مركز بحوث البناء	* ا.د. ماجدة متولى
مدرس مساعد بقسم العمارة والاسكان-مركز بحوث البناء	* م. عبد الرحمن عبد النعيم
مساعد باحث بقسم العمارة والاسكان-مركز بحوث البناء	* م. أسامة محمد فرج
مهندس بقسم العمارة والاسكان-مركز بحوث البناء	* م. رافت عبد العزيز

السكرتارية

* الانسة / زينب صلاح على

* السيدة / عزة محمد عبد الرحمن

محتويات الدراسة

مقدمة

٤	أولاً : نبذة عن المدن الجديدة فى مصر
٨	مدينة العاشر من رمضان
١٩	مدينة السادات
٣٢	مدينة السادس من أكتوبر
٤١	ثانياً : بيان بالدراسات والأبحاث والرسائل العلمية والتقارير والوثائق
	ثالثاً : ملخصات الدراسات والأبحاث والرسائل العلمية والتقارير والوثائق
٥٥	الأبحاث والرسائل العلمية
١٢١	الكتــــب
١٢٩	المؤتمرات والندوات والدوريات
٢٠٤	التقارير والوثائق
٢١٨	رابعاً : المشاكل والمعوقات التى تواجه إنشاء وتنمية وإعمار المدن الجديدة
٢٢٨	خامساً : الهيكل العام المقترح لدراسة رفع كفاءة وإستغلال المدن الجديدة

مقدمة

إنه التفكير إلى إنشاء المدن الجديدة إستجابة لما جاء بورقة العمل التي أعدتها القيادة السياسية والتي أكدت على ضرورة وضع وتنفيذ إستراتيجية حضارية شاملة فى إطار مشروع شامل لرسم خريطة جديدة لمصر وأن هذا لا يكون بمجرد إقامة مشروعات مبعثرة هنا وهناك ولكنه يكون بإيجاد مناطق تركيز سكاني ونشاطات إقتصادية جديدة تكون لها قوة حياة منتجة نشيطة مستفزة متمتعاً بكل الخدمات ، حتى تعادل قوة جذب العاصمة ، ولا نقل إغراء وقابلية للعمل والإستمتاع ... وأنه أصبح ضرورياً أن يكون لمصر مشروعاتها لإقامة الموانئ الجديدة ولإنشاء عدد من المدن الجديدة والمدن التابعة .

وقد قامت الدولة بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالفانوم رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بقصد خلق مراكز حضارية جديدة تحقق الإستقرار الإجتماعى والرخاء الإقتصادى (الصناعى والزراعى والتجارى وغير ذلك) بهدف إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثه خارج نطاق المدن والقرى القائمة .

وبذلت وزارة التعمير والمجتمعات الجديده والإسكان والمرافق جهوداً ضخمة وبمعدلات عالية فى سبيل تخطيط وتنفيذ إنشاء المدن والمجتمعات الجديده ، حيث تم بالفعل البدء فى إنشاء ١٢ مدينة جديدة وهى مقسمة إلى جيلين :

مدن الجيل الأول

العاشر من رمضان
بحر العرب الجديده

مدن الجيل الثانى

التوبارية الجديده
بدرالسادات
الصالحية١٥ مايو
٦ أكتوبرالعبور
المنيا الجديدهدمياط الجديده
بنى سويف الجديده

ورغم أن مشروعات المجتمعات العمرانية الجديدة ذات طابع طويل الأجل أى أن إكمال مقوماتها وتحفيق الآثار المستهدفه من إنشائها كما ونوعاً لا يأتى على نحو كامل الا بعد مرور فتره طويله ... إلا أن هناك من المؤشرات ما يؤكد أن إنشاء المدن الجديدة يسير بمعدلات أقل من المستهدف رغم الجهد المبذول وخاصة فيما يتعلق بمعدلات النمو السكانى .

ولا شك أن الأسباب وراء ذلك عديدة ومتنوعة ونذكر منها على سبيل المثال نقص طاقات التمويل والتشييد وتشتت جهود هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة سواء التمويلية أو الإدارية في عدد كبير من مشروعات المدن الجديدة مما يؤخر ظهور العوائد لهذه المشروعات أو إسترداد تكاليفها .

من هنا رأت وزارة التعمير أهمية إجراء دراسة لرفع كفاءة وإستغلال المدن الجديدة في هذه المرحلة من مراحل إنشاء وتنمية المدن الجديدة في مصر بهدف إستغلال الطاقات والموارد والإستثمارات المتاحة حالياً بالمدن الجديدة بأقصى كفاءة ممكنة .

وجدير بالذكر أن هناك العديد من الدراسات والأبحاث التي تعرضت لتجارب المدن الجديدة في مصر والخارج . . . ومعظم الأبحاث والدراسات تعرضت لتقييم بعض جوانب التجربة أو تناولت إجراء مسح ميدانية للأوضاع الراهنة . . . كما شملت بعضها دراسات واقية للمشاكل التي تتعرض لها المدن الجديدة وتؤثر سلبياً على معدلات النمو بها . ولكن القليل جداً من هذه الدراسات تعرض لوضع برامج تنفيذية لحلول واقعية لبعض المشاكل القائمة أو تعرض لكيفية تنفيذ التوصيات التي تختم بها عادة هذه الدراسات .

وقد تلاحظ أن الكثير من الدراسات يبدأ من نقطة واحدة ولا يستفيد من نتائج الأبحاث السابقة كما أن البعض منها يتعرض لبعض جزئيات المشكلة بحيث لا تؤدي النتائج والتوصيات إلى حلول متكاملة للمشاكل القائمة .

ومما لا شك فيه أن مصر لا ينقصها البحوث والدراسات الخاصة بتنمية المدن الجديدة فهناك كم من الدراسات والبحوث التي قام بها أفراد أو بعض الهيئات العلمية بالإضافة إلى المؤسسات الإستشارية المصرية والأجنبية . . . ولكن هذه الدراسات والأبحاث لم توظف حتى الآن التوظيف الأمثل الذي يتناسب مع الجهد المبذول في إعدادها .

لذا رأت وزارة التعمير تكليف الهيئة العامة لمركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني بإعداد دراسة توثيقية لبحث " رفع كفاءة وإستغلال المدن الجديدة " بحيث يمكن للفريق البحثي الإستفادة من الدراسات والأبحاث المتاحة والبدء من حيث إنتهت الجهود السابقة .

وقد شملت الدراسة التوثيقية على بيان وملخصات مختصره للعديد من الدراسات المتاحة والتي تعرضت لمشاكل إنشاء وتنمية المدن الجديدة بجوانبها المختلفة .

وقد تم تصنيف الأبحاث والرسائل العلمية (٢٧) والكتب (٥) والأوراق البحثية (٥٥) والتقارير والوثائق (٨) التي تم حصرها طبقاً للمحاور الرئيسية للدراسة وهي كما يلي:

- ١- السياسات التشريعية والتنظيم والإدارة
- ٢- السياسات الاقتصادية والتمويلية
- ٣- السياسات السكانية والاجتماعية
- ٤- سياسات التنمية العمرانية
- ٥- سياسات الاستيطان والإسكان

وتشمل محتويات الدراسة الحالية والتي قام بإعدادها قسم العمارة والإسكان بمركز بحوث البناء على ما يلي :

- | | |
|---|--------|
| ١- نبذة عن المدن الجديدة في مصر | أولاً |
| ٢- بيان بالدراسات والأبحاث والرسائل العلمية والتقارير والوثائق | ثانياً |
| ٣- ملخصات الدراسات والأبحاث | ثالثاً |
| ٤- المشاكل والمعوقات التي تواجه إنشاء وتنمية وأعمار المدن الجديدة | رابعاً |
| ٥- الهيكل العام المقترح لدراسة رفع كفاءة واستغلال المدن الجديدة | خامساً |