



2023/2024

## سمينار شباب الباحثين

### موجز السياسات Policy Brief

النمو السكاني والتخطيط العمراني للمدن الجديدة في مصر – بالتطبيق علي  
مدينة المنيا الجديدة

### إعداد

أ. أحمد ممدوح سعد معروف

مدرس مساعد بمركز التنمية الإقليمية

### المنسق المشارك

د. إسلام خليل

مدرس الاقتصاد

### المنسق

د. مي عوض

مدرس إدارة الأعمال

## كيف يمكن أن تحقق المدن الجديدة الهدف من إنشائها بحيث تكون مراكز للتنمية ولكي تصبح مراكز حضرية جديدة تحقق الاستقرار والائتزان الاجتماعي والرخاء الاقتصادي لتساعد علي اجتذاب السكان للتخفيف من الكثافة السكانية في المدن القائمة ؟

### مقدمة

#### خيارات السياسات لمواجهة الفقر السكاني في المدن الجديدة:

1. تحديد نوعية الإسكان التي تناسب الفئات المختلفة من السكان الجدد والتي يجب أن يتم توفيرها بواسطة الشركات العقارية أو غيرها والتي تعتمد في تسويقها لمنتجاتها علي الفئات المتوقع قدومهم إلي المدينة الجديدة.
2. إقامة صناعات جديدة كفروع جديدة لصناعات قائمة في مناطق قديمة أو بدائل عنها متطورة تكنولوجيا، وعليه سوف تنقل معها العمالة التي تعمل في المصانع القديمة أو الشركات التي تمتلكها خاصة مع توفير المميزات الجاذبة في المدن الجديدة كما حدث في مدن العاشر من رمضان والسادس من أكتوبر.
3. توفير الخدمات التجارية والتعليمية والصحية التي تعمل بوسائل جديدة ومتقدمة نوعياً واقتصادياً، بدلا من أن تظل العمالة الوافدة للعمل بالمدن الجديدة والعودة ثانية إلي المدن القديمة المقدسة بالسكان هي الظاهرة السائدة كما هو الحال الآن.
4. الاهتمام بتنفيذ الدراسات الشاملة اللازمة (الجيولوجية والجيومورفولوجية) لاختيار مواقع المدن الجديدة قبل التفكير في إنشائها؛ كالدراسات الهيدرولوجية والجغرافية والاستشارية، للتعرف على الظروف الطبيعية والجيولوجية للمنطقة، مما يساعد في نجاح المدينة مستقبلا.

يمثل التوزيع الجغرافي غير المتوازن للسكان أحد الأبعاد الثلاثة الرئيسية للمشكلة السكانية في مصر بالإضافة طبعاً للنمو السكاني السريع وتدني الخصائص السكانية، ويتمثل سوء التوزيع الجغرافي للسكان في محدودية المساحة المأهولة التي لا تتجاوز حالياً نحو 13%، وعليه وضعت السياسة القومية للسكان ضمن أهدافها إعادة توزيع السكان ورسم خريطة جديدة للتوزيع الجغرافي للسكان ف مصر ف اعقاب حرب 1973 وأنشئت علي اثرها الهيئة العامة للتخطيط العمراني لتولي هذه المهمة، واعتمدت مصر في إنشاء المدن الجديدة بها علي محورين استراتيجيين رئيسيين هما:

#### -المحور الأول:

فتح محاور جديدة للتنمية في المناطق غير المأهولة بالسكان والتي تتمتع بمقومات طبيعية يمكن استغلالها لتعمير هذه المناطق واجتذاب السكان إليها.

#### -المحور الثاني:

إنشاء سلسلة من المدن والقرى الجديدة حول الدلتا والوادي في أجيال متتالية بحيث تكون مراكز للتنمية ولكي تصبح مراكز حضرية جديدة تحقق الاستقرار والائتزان الاجتماعي والرخاء الاقتصادي لتساعد علي اجتذاب السكان للتخفيف من الكثافة السكانية في المدن القائمة .

والمدن الجديدة في مصر ليست من فصيلة واحدة، حيث تتعدد تصنيفاتها، فمن حيث استقلالها عن المدن الكبرى أو تبعيتها تنقسم إلى مدن مستقلة، ومدن تابعة، ومدن توأمية. والمدينة المستقلة هي المدينة التي تقوم على قواعد اقتصادية تهدف إلى تحقيق اكتفاء ذاتي؛ بحيث يجعلها تعتمد على المدن القائمة مثل مدينة العاشر من رمضان، السادات، النوبارية، أما المدينة التابعة فهي مدينة ثانوية تدور في فلك المدينة الأم، وتعتمد عليها من الناحية الاقتصادية، وتكون قريبة منها في المسافة، ومن أمثلة تلك المدن، مدينة 15 مايو، مدينة 6 أكتوبر، مدينة بدر، مدينة العبور، مدينة الشيخ زايد، مدينة شمال خليج السويس، مدينة الشروق، المراكز الحضرية العشر حول القاهرة، أما المدن التوأمية فهي تلك المدن التي يفصل بينها وبين المدينة الأم فاصل طبيعي نهر أو جبالاً أو قناة، ويتم ربطها ببعضها عن طريق الأنفاق أو الكباري العلوية، وتعمل على تخفيف الأعباء عن المدن القائمة (الأم)، ومن أمثلة تلك المدن مدينة بني سويف الجديدة، ومدينة المنيا الجديدة، ومدينة أسيوط الجديدة، ومدينة سوهاج الجديدة، ومدينة أسوان الجديدة، ومدينة الفيوم الجديدة، ومدينة قنا الجديدة، ومدينة الأقصر الجديدة.

## مدينة المنيا الجديدة نموذجًا:

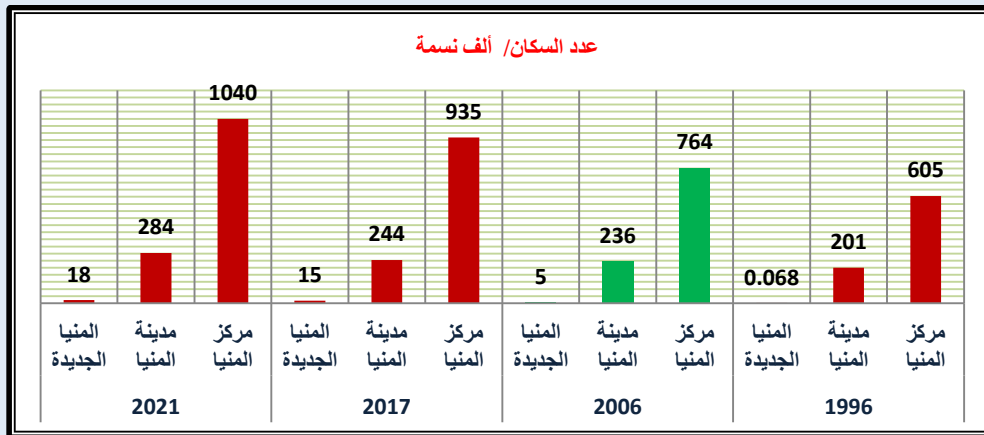
أنشئت مدينة المنيا الجديدة شرق النيل أمام مدينة المنيا عاصمة المحافظة مستفيدة من الكوبري الذي أقيم على النيل وافتتح في عام 1987 م. تقع مدينة المنيا الجديدة شرق النيل أمام مدينة المنيا وعلى بعد مسافة 250 كم من القاهرة، كما تبعد عن مدينة المنيا القديمة نحو 12 كم نحو الشرق، وتقع المدينة فوق هضبة متوسط ارتفاعها من 123 إلى 140 متر فوق منسوب سطح البحر. وتتميز المدينة باحتوائها على 3 مداخل رئيسية: مدخل من طريق القاهرة/ أسوان ثم كوبري النيل، مدخل من الطريق الصحراوي الشرقي وطريق الجيش، بالإضافة لمدخل من المنطقة الصناعية بالمنيا الجديدة. وتبلغ مساحة المدينة حوالي 31106 فدان، كما تبلغ مساحة الكتلة العمرانية المخططة في المدينة حوالي 6659 فدان بنسبة (21.4%).

وتتمتع مدينة المنيا الجديدة بشبكة طرق جيدة تربطها بالمناطق المحيطة بها؛ وخاصة مدينة المنيا القديمة، إضافة لاتصالها بالطريق الصحراوي الشرقي وطريق الجيش وبالتالي سهولة الوصول بالمحافظات المجاورة شمالا وجنوبا، ومن الشكل يكون إجمالي مداخل مدينة المنيا الجديدة خمسة مداخل؛ اثنان من الشرق واثنان من الجنوب ومدخلا واحدا رئيسيا من جهة الغرب.



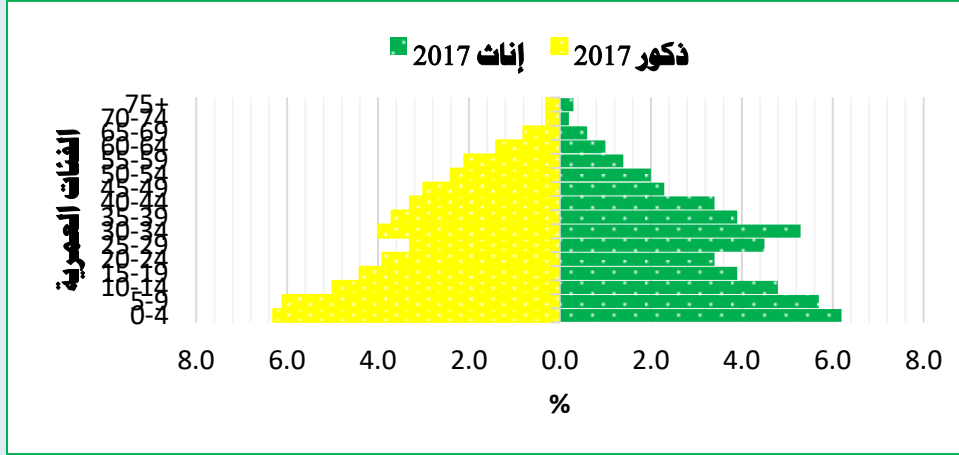
## سكان مدينة المنيا الجديدة:

(1) مدينة المنيا الجديدة التي مر على قرار إنشائها نحو ثلث قرن من الزمان (مازالت شبه خالية من السكان)، حيث يقدر عدد سكانها الحالي بنحو 45 ألف نسمة، رغم انه كان من المتوقع لها أن تجذب نحو 120 ألف نسمة في عام 2000 م، وذلك رغم قربها من مدينة المنيا المكتظة في الأساس بالسكان، تطور حجم السكان بالمدينة من 68 نسمة عام 1996 إلى 4567 نسمة عام 2006 ليصل إلى 15036 نسمة خلال تعداد عام 2017م، ونحو 18 ألف نسمة عام 2021، ولتمثل نحو 1.7% من سكان مركز المنيا الواقعة في نطاقه، ونحو 6.3% من إجمالي مدينة المنيا طبقا لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء.



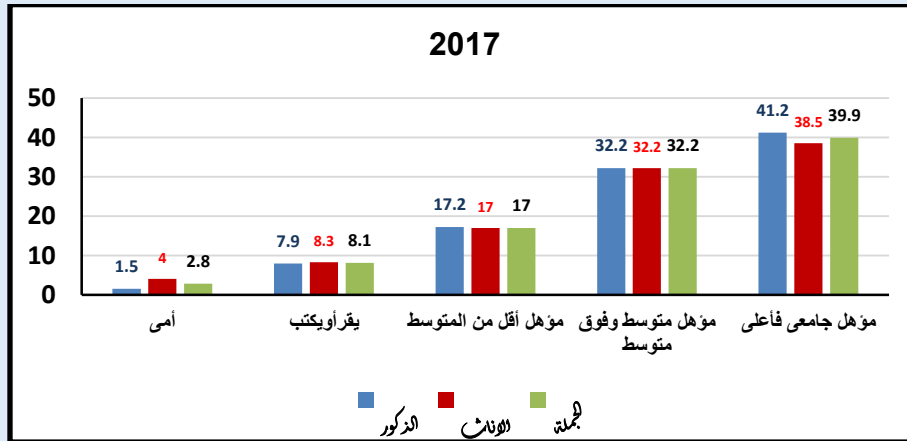
## (2) التركيب العمري والنوعي لسكان المدينة.

التركيب العمري الفتى للقوى العاملة في أية منطقة يعنى خبرات مهنية وعملية أقل بصورة عامة ، لكنه يعني من جهة أخرى إمكانية تغيير المهنة والانتقال إلى مهنة جديدة بسهولة كبيرة نسبياً إذا ما اقتضت ضرورة التغيير التكنولوجي في تلك المنطقة ، وتظهر البيانات أثر التقلبات التي شهدتها مستويات الهجرة خلال العشرين عاماً الماضية على الهيكل العمري لسكان المدينة كما يوضحه الشكل التالي ، حيث يلاحظ من بيانات تعداد 2017 الانخفاض الشديد في نسبة السكان كبار السن 65 سنة فأكثر في المدن الجديدة بينما تری نسبة السكان في سن العمل (15-64) سنة بالمدينة أعلى مقارنة بالنمط العام للسكان في المحافظة.



## (3) الخصائص التعليمية لسكان المدينة.

توضح بيانات تعداد عام 2017 ارتفاع نسبة المؤهلات العليا والمتوسط وفوق المتوسط بشكل ملحوظ مقارنة ببقية فئات الحالة التعليمية الأخرى حيث شهدت نسبة المؤهلات العلمية نحو 39.9% من إجمالي سكان المدينة عام 2017 في حين إنخفضت نسبة المؤهلات المتوسطة والفوق متوسطة لصالح المؤهلات العليا إلى 32.2% عام 2017، مع هجرة أغلب العاملين في الإدارات والهيئات الحكومية للسكن في المدينة مع نقل بعض الهيئات الحكومية إليها مما دعا العاملين بها للاستقرار بها، إضافة إلى إنشاء جامعة دراية عام 2010، وفروع لبعض كليات جامعة المنيا، وبعض المعاهد الخاصة إضافة إلى إنشاء جامعة المنيا الأهلية مؤخراً.



## التحديات التي تواجه إعمار المدينة

تؤثر الطبيعة على جميع العناصر التخطيطية للمكان كالبنية الأساسية، وخطوط الحركة، وشبكة الطرق، وتوزيع استعمالات الأراضي الرئيسية، كما تساهم العناصر الطبوغرافية المميزة للموقع في وضع بعض الملامح الجغرافية لتخطيط المكان، فيختلف الغرض من تخطيط كل مدينة.

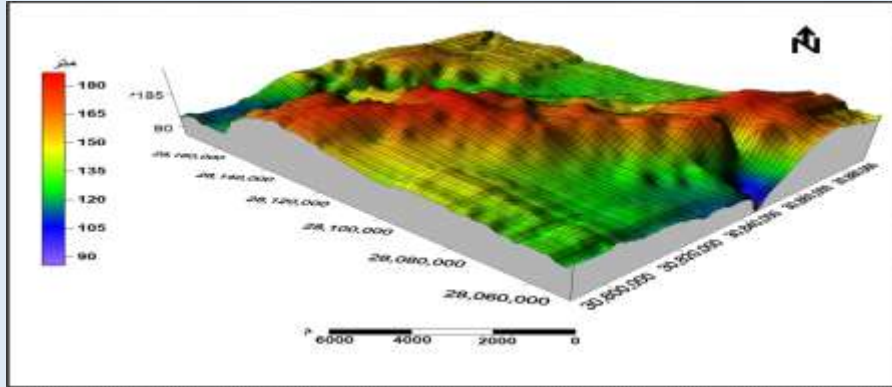
### (1) الموقع والموقع

تقع مدينة المنيا الجديدة بأكملها فوق هضبة ارتفاعها يتراوح بين 123 الى 137 متراً أعلى سطح البحر، شرق النيل أمام مدينة المنيا الأم وتبعد عن القاهرة بحوالي 250 كم.

ويعتبر حجر الأساس الذي تقوم عليه مدينة المنيا الجديدة عبارة عن حجر جيري غير متجانس مع قدرة تحمل ضعيفة بسبب وجود عدد كبير من الصدوع والمفاصل والكسور مما حد من الارتفاعات الشاهقة لعمران المدينة، وكذلك مشروعات الإسكان التي تنشئها الدولة بأدوار رأسية محددة، وفي الغالب تتراوح الأدوار الرأسية بالمدينة ما بين 1 : 6 أدوار سواء للمباني او للمؤسسات.

### (2) طبوغرافية موضع المدينة

تلعب الملامح التضاريسية دورًا كبيرًا في تحديد أنسب المواضع لنشأة المدن ونموها، كما يتأثر نمو وتطور مواضع المستوطنات البشرية بشكل أساسي عن طريق التربة المتاحة، ومصادر المياه هذا بجانب الموارد الطبيعية والتي تعتمد على طبيعة وجودة هذه الموارد، وتقع مدينة المنيا الجديدة في منطقة ذات طبيعة جبلية تتراوح الارتفاعات فيها ما بين 50: 180 متر مقارنة بمنسوب مستوى سطح البحر. مما اعطى لمنطقة الدراسة طابع عدم استواء السطح، والذي بدوره ادى لصعوبة النمو العمراني السريع، وقد ظهر تأثير ذلك في فترات نمو المدينة عمرانياً، بالإضافة لزيادة تكاليف تسوية السطح.



### (3) أخطار العمران على حافة الهضبة الشرقية بمدينة المنيا الجديدة

تتعرض منطقة الدراسة للسيول وهي ذات تأثير مدمر في بطون الأودية وعلى أسطح المراوح الفيضية. وهذا سيؤدي بالضرورة مع مرور الوقت الى انفصال الكتل الصخرية التي يوجد بها شقوق او فوالق مما يساعد في تدمير المنازل المجاورة وشل حركة المرور على الطرق المؤدية لمدينة المنيا الجديدة كما أن نمط البناء على حافة الهضبة الشرقية بمدينة المنيا الجديدة فيه من الخطورة ما قد يجعله يعيد نفس السيناريو الذي حدث في منطقة الدويقة التابعة لمنشية ناصر على جبل المقطم؛ حيث تعرضت المنطقة لانهيابين صخريين كبيرين، أولهما في عام 1993م في حي الزبالين والثاني في عام 2008م في الدويقة، مما أدى إلى مقتل ما يزيد عن 100 شخص وجرح عشرات آخرين.



### الخطة المقترحة للنمو العمراني والسكاني بمدينة المنيا الجديدة

نقل موقع منطقة الغابات الشجرية التي تم تخصيصها بقرار سيادي لتصبح شمالي المدينة بدلا من جنوبها، خاصة بسبب وجود منطقة محاجر المحافظة في شمال المدينة، وذلك لصد ذرات الغبار الناتجة عن نشاط المحاجر ولتكون بمثابة حائط وسد منيع لصد الرياح الشمالية المحملة بذرات الحجر الجيري المتطايرة، وبهدف توفير جو صحي آمن لسكان مدينة المنيا الجديدة.

ضم مدينة المنيا الجديدة للإدارة المحلية بالمنيا وتحت الإشراف العام لمحافظة المنيا حتى يمكن السيطرة عليها بكفاءة أعلى مع سرعة اتخاذ القرار بدلا من انتظار رد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي مقرها مدينة الشيخ زايد؛ خاصة وأن مدينة المنيا الجديدة بدأت تتحول لأن تكون العاصمة الإدارية للمحافظة بعد نقل العديد من الإدارات الحكومية والبنوك والجامعات الأهلية والخاصة إليها.

رفع مستوى الخدمات بمدينة المنيا الجديدة بصورة تميزها عن مدينة المنيا، مع تخفيض أسعار تلك الخدمات لتساعد في جذب السكان للمدينة، - حيث يجب النظر للمسألة السكانية بالمدينة بجدية حتى لا تعاني المدينة مستقبلا من الفقر السكاني، وبالتالي عدم القدرة على تحقيق الإنتاج لقلة الأيدي العاملة.

### خيارات السياسات لمواجهة تحديات إنخفاض النمو السكاني بالمدن الجديدة

صاحب التغيرات العالمية في مجالات الاقتصاد والسياسة تغير العديد من المفاهيم والمبادئ التي سادت في النصف الأول من القرن الـ 20، إلا أن أثر هذه المتغيرات لم يؤثر في صياغة الفكر والسياسة المصرية إلا مع نهاية القرن الـ 20 ولقد صاحب تلك التغيرات عدة مظاهر محلية انعكست على إدارة التجمعات العمرانية الجديدة مع بداية الأخذ بسياسة المدن الجديدة في نهاية السبعينات والتي تميزت بما يلي:

#### 1. المتغيرات والتحولات السياسية الاقتصادية: وتم ذلك من خلال عدد من الخطوات كالتالي:

- شهدت بداية تبنى مصر لسياسة المدن الجديدة تحول سياسة الدولة من الاقتصاد الموجه الى الاقتصاد الحر والذي استمر تطوره الى ان وصل لمرحلة الخصخصة مع نهاية القرن الـ 20 ولقد أدى هذا التطور في الفكر السياسي الى تقليص دور الدولة في تنمية التجمعات الجديدة في مجالات الإسكان والخدمات في بداية التجربة ثم اقتصر على البنية الأساسية وبعض مشروعات إسكان الشباب والخدمات الأساسية وفي الوقت الحالي ومع زيادة دور القطاع الخاص تم إشراكه في كل مجالات التنمية بالتجمعات الجديدة.
- سمعت الدولة الى زيادة وسرعة تنمية التجمعات الجديدة بتحفيز انتقال الأنشطة والصناعات الى تلك التجمعات مما ساعد على توظيف العديد من الصناعات والأنشطة الجاذبة للعمالة والاستثمارات الضخمة الى



المدن الجديدة للحصول على التسهيلات والإعفاءات الضريبية وغيرها من حوافز الاستثمار في التجمعات الجديدة.

- في إطار تنامي حجم وحرية تداول رأس المال وتزايد أهمية الاستثمارات الخارجية وظهور مؤسسات متعددة الجنسيات ومتعددة الأنشطة الاقتصادية ولجذب مثل هذه المؤسسات تبنت الدولة سياسة التمليك لغير المصريين لدفع معدلات التنمية وبصفة خاصة بالتجمعات الجديدة.

2. السياسات والأطر الداعمة لعمليات النمو العمراني والسكاني بالتجمعات الجديدة. ويمكن تحقيق ذلك من خلال النقاط التالية:

- سياسات إدارة العلاقات الإقليمية.
- سياسات وخطط جذب الأنشطة.
- سياسات وخطط تشجيع الهجرة والاستيطان.
- سياسات ومصادر التمويل.

### السياسات والأطر الداعمة لعمليات النمو العمراني والسكاني بالتجمعات الجديدة

التنمية العمرانية والسكانية للمدن	واقع السياسات الحالي	السياسات المطلوب تفعيلها
نظم التمويل	اعتماد كلي علي ميزانية الدولة (الحكومة المركزية).	- تمويل الدولة يكون في المراحل الأولى للمدينة ويقل تدريجيا ويتحول إلي التمويل الذاتي. - اعتمادات مالية مخصصة من موازنة كل وزارة معينة
مشاركة القطاع الخاص	عدم مشاركة القطاع الخاص في تنمية المدن الجديدة منذ بدايتها وحاليا تعمل الحكومة علي اجتذاب القطاع الخاص.	استمرار جذب القطاع الخاص في بدايات تنمية المدن الجديدة بالإضافة إلي التعاون الوثيق بين الحكومة والقطاع الخاص
التنسيق بين الوزارات	عدم مشاركة الوزارات المعنية بالخدمات وشبكات البنية الأساسية مما تسبب في عدم تشغيل بعض الوحدات الخدمية التي تم تنفيذها	الاستعانة بكل الهيئات والوزارات والقطاعات المسؤولة عن تنمية المدن الجديدة تحت مظلة واحدة إقليميا وعلي مستوي المدينة الجديدة.
التقييم والمراجعة	قصور في تقييم ومراجعة الأعمال بأجهزة تنمية المدن الجديدة.	يتم إجراء مراجعة مستمرة للتخطيط لإحداث التعديلات التي يتطلبها التغير وفقا للظروف المحلية والقومية.
الإطار المؤسسي: نوع إدارة التنمية العمرانية	إدارة تنفيذية (مركزية) تتبع القرارات التنفيذية من خلال إطار ضيق للحركة حيث تكون المراحل الزمنية من 5-20 سنة لنمو المدينة ثابت ولا ينقصها إلا تنفيذ المخططات في إطار التمويل المقترح من الموازنة.	إدارة تفاعلية (لامركزية) ذات مرونة واستقلالية في اتخاذ القرارات تعمل علي تنفيذ أهدافها بالأسلوب الذي يتناسب مع الظروف والمتغيرات التي تؤثر علي المدينة. وتتميز بالمرحلة فالمرحلة الأولى فقط هي التي تم تصميمها وتنفيذها ومن خلال تقييم نجاح أهدافها يتم وضع شكل واتجاه التنمية للمراحل التالية وذلك طبقا لنظام السوق.
- وجود منهج متبع لإدارة العملية	- وجود منهج متبع لإدارة العملية	- وجود منهج متبع لإدارة العملية التمويلية للمشروعات.

<p>- للقطاع الخاص دور كبير في القيام بدور إيجابي في عمليات التنمية.</p>	<p>التمويلية للمشروعات. - اشتراك القطاع الخاص بنسبة ضئيلة جدا في القيام بدور إيجابي في عمليات التنمية ما يزيد العبء علي الدولة.</p>	<p><b>ديناميكيات السوق</b></p>
<p>لجهاز المدينة مهام منذ نشأة المدينة حتى بعد الانتهاء منها: - مرحلة بداية نشأة المدينة. - مرحلة نمو المدينة. - مرحلة نضج المدينة. - مرحلة تفكيك الجهاز.</p>	<p>جهاز المدينة ما هو إلا جهاز تنفيذي يقوم : - بالدراسة والإشراف علي تنفيذ كافة مشروعات التنمية. - إدارة الخدمات والمرافق العامة. - الأشراف علي تنفيذ مشروعات القطاع العام والخاص.</p>	<p><b>جهاز المدينة</b></p>
<p>- وجود خطط تنفيذية ونظم تمويل محددة ومرتبطة مع بعضها. - وجود برامج محددة ومتكاملة تنظم أعمال القطاعين العام والخاص. - وجود نظم للتقييم والمتابعة ووجود معايير قياس أدت إلي تقييم المرحلة الأولى من المدينة والوقوف علي أسباب النجاح والفشل وبالتالي تصحيح مسار السياسات المتبعة في المراحل التالية.</p>	<p>-عدم وجود خطط تنفيذية ونظم تمويل. - عدم وجود برامج محددة ومتكاملة تنظم أعمال القطاعين العام والخاص. - غياب نظم التقييم والمتابعة بالإضافة إلي عدم وجود معايير قياس ومن ثم فقد انتهت المراحل الأولى للمدن دون تقييمها والوقوف علي أسباب النجاح والفشل وبالتالي تصحيح مسار السياسات المتبعة.</p>	<p><b>التخطيط</b></p>