



EVALUATING THE RELATIONSHIP BETWEEN POPULATION DISTRIBUTION AND URBAN AREA (GREATER CAIRO CASE STUDY)

Mohamed Ahmed Riad Mohamed Khatab*

Architecture Department, Faculty of Engineering, Mataria, Helwan University

* Correspondence: Mohamed_riad@m-eng.helwan.edu.eg

Citation:

M.A. R.M. Khatab, "Evaluating the Relationship Between Population Distribution and Urban Area (Greater Cairo Case Study)", Journal of Al-Azhar University Engineering Sector, vol. 20, pp. 1092-1113, 2025.

Received: 12 March 2025

Revised: 17 May 2025

Accepted: 01 June 2025

Doi: 10.21608/aej.2025.386266.1842

Copyright © 2025 by the authors. This article is an open access article distributed under the terms and conditions Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International Public License (CC BY-SA 4.0)

ABSTRACT

This research examines the dynamic link between population distribution and urban expansion in Greater Cairo, focusing on implications for future planning. The study investigates the impact of population growth on urban development across cities, new communities, and semi-urban areas. The central question is whether population growth primarily drives urban expansion and if existing urban areas can accommodate projected increases, despite new city initiatives. Methodology involves analyzing existing plans, estimating urban area until 2025, and utilizing GIS and demographic data to evaluate urban development, new city plans, population density, and absorption rates. The research anticipates a mismatch between current urban area and administrative boundaries due to recent expansions and the underperformance of new cities regarding occupancy. This study aims to provide insights into the complex relationship between population dynamics and urban development, crucial for effective urban planning in Greater Cairo.

KEYWORDS: Greater Cairo Region, Urban Area, Urban Expansions, Population Distribution, Urban Sprawl.

تقييم العلاقة بين التوزيع السكاني والنطاق العمراني (دراسة حالة إقليم القاهرة الكبرى)

محمد أحمد رياض محمد خطاب

قسم الهندسة المعمارية ، كلية الهندسة بالمطرية ، جامعة حلوان

البريد الإلكتروني للباحث : Mohamed_riad@m-eng.helwan.edu.eg

المخلص

يهدف هذا البحث إلى دراسة العلاقة الديناميكية بين التوزيع السكاني والتوسع العمراني في إقليم القاهرة الكبرى، مع التركيز على تأثير هذه العلاقة على التخطيط المستقبلي، ويركز البحث على تحليل تأثير الزيادة السكانية على التوسع العمراني وتضخم الكتلة العمرانية، وتقييم العلاقة بين التوزيع السكاني والتطورات العمرانية في المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة والمراكز شبه الحضرية، وتتمحور مشكلة البحث حول تحديد ما إذا كانت الزيادة السكانية هي المحرك الرئيسي للتوسع العمراني في الإقليم، وما إذا كان النطاق العمراني الحالي قادرًا على استيعاب الزيادة السكانية المتوقعة، على الرغم من جهود إنشاء المدن الجديدة، ويبدأ البحث بتحليل المخططات والدراسات السابقة لتحديد النطاق العمراني للقاهرة الكبرى حتى عام ٢٠٢٥، بالإعتماد على دراسة وتقييم النطاق العمراني والتركيب السكانية

باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) والبيانات المعتمدة لعدد الوحدات السكنية والأسر ومعدلات الإشغال، ويهدف التقييم إلى تحديد العلاقة بين التطورات العمرانية، وخطط المدن الجديدة، والكثافة السكانية، ومعدل الاستيعاب، وتوصل البحث إلى عدم تطابق النطاق العمراني مع النطاق الإداري للإقليم بسبب التوسعات الحضرية الأخيرة، وعدم تحقيق المدن الجديدة لمعدلات الإشغال المستهدفة.

الكلمات المفتاحية: إقليم القاهرة الكبرى، النطاق العمراني، التوسعات العمرانية، التوزيع السكاني، الامتداد العمراني.

١. مقدمة

يشهد إقليم القاهرة الكبرى، تحولات عمرانية متسارعة ومعقدة على مر السنين، هذه التحولات ليست مجرد تغيرات في الشكل العمراني، بل هي انعكاس لتفاعلات معقدة بين النمو السكاني المتزايد، والتوسع العمراني الهائل، والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية، ويشكل إقليم القاهرة الكبرى مركزاً حضرياً رئيسياً يضم عدداً كبيراً من السكان، مما يضع ضغطاً كبيراً على البنية التحتية والموارد المتاحة، ويخلق تحديات كبيرة في مجال التخطيط والتنمية.

تتمتع منطقة القاهرة الكبرى بمكانة محورية في المشهد العمراني والسكاني المصري، ومع ذلك، يُلاحظ أن المخططات الحديثة للمنطقة لم تستوعب بشكل كامل التوسعات العمرانية الكبيرة التي شهدتها خلال العقد الأخير، مثل العاصمة الإدارية الجديدة وعدد من التجمعات السكنية التي لا تزال قيد التطوير والإنشاء.

إن هذا التوسع العمراني الملحوظ، والذي تجلى في ظهور مجتمعات عمرانية جديدة في المناطق الصحراوية وضم مناطق كانت تصنف سابقاً كأراضي زراعية شبه حضرية، يعود إلى مجموعة من العوامل المتداخلة، ومن أبرز هذه العوامل التحولات في السياسات التنموية المتبعة، والنمو السكاني المتسارع، بالإضافة إلى التغيرات الطارئة على أنماط الحياة في المدن، ويهدف هذا البحث بشكل أساسي إلى دراسة هذه الظاهرة التطورية بعمق، مع تحليل العوامل الرئيسية التي تقف خلفها، وتقييم أثارها المحتملة على مستقبل التخطيط العمراني وجهود التنمية المستدامة في جمهورية مصر العربية.

٢-١ مشكلة البحث

يشهد إقليم القاهرة الكبرى توسعاً عمرانياً متسارعاً يتجاوز حدوده الإدارية الرسمية، مما يؤدي إلى تضخم عمراني ملحوظ، وخاصة عندما التحمت الكتلة العمرانية التقليدية مع التجمعات العمرانية الحديثة، وعلى الرغم من أن الإقليم يمثل كياناً اقتصادياً مترابطاً إلا أن الحدود الإدارية الحالية لا تعكس بدقة النطاق العمراني الفعلي للمنطقة الحضرية الممتدة، والذي يمتد ليشمل تجمعات سكنية خارج نطاق المحافظات الثلاثة (القاهرة، الجيزة، القليوبية). هذا التوسع، الذي يضع القاهرة الكبرى في مرتبة متقدمة عالمياً من حيث المساحة الحضرية هذا الامتداد الواسع يضع المنطقة في المرتبة الخامسة والثلاثين على مستوى العالم والثانية على الصعيد الأفريقي من حيث المساحة، وهذا يثير تساؤلات حول العلاقة بين التوزيع السكاني والنمو والنطاق العمراني، ومدى فعالية السياسات الحالية في إدارة هذا التوسع وتوجيهه، وتهدف هذه الدراسة إلى تقييم هذه العلاقة وتحليل التحديات الناجمة عن عدم التوافق بين النطاق العمراني الفعلي والحدود الإدارية، مع التركيز على تأثير ذلك على التنمية المستدامة والتخطيط الحضري في الإقليم. [١]

٣-١ هدف البحث

- تحليل وتقييم العلاقة بين التوزيع السكاني والتضخم العمراني الناتج من التوسعات والخطط العمرانية في إقليم القاهرة الكبرى.
- تحديد التحديات الرئيسية التي تواجه التخطيط المستقبلي في الإقليم نتيجة للنمو السكاني والتوسع العمراني.
- تقييم السياسات والخطط الحالية للتخطيط الحضري في إقليم القاهرة الكبرى ومدى فعاليتها في مواجهة التحديات.
- قياس مدى نجاح المدن الجديدة بالجمهورية وبالنطاق العمراني لإقليم القاهرة الكبرى لإستيعاب الزيادة السكانية المستهدفة.

٤-١ منهجية البحث

يعتمد البحث في الجزء النظري: مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة المتعلقة بالتوزيع السكاني، والتضخم العمراني، والتخطيط الحضري، والتنمية المستدامة في مصر والقاهرة الكبرى، وتجميع المعلومات الإحصائية من المصادر والجهات الحكومية (الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وجهاز التهيئة والإحصاء، ووزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، ومحافظة القاهرة الكبرى، حول التوزيع السكاني، والتوسع العمراني).

أما في الجزء التحليلي فينقسم إلى جزئين أولها التحليل الكمي في استخدام الأدوات الإحصائية لتحليل البيانات، وتحديد الاتجاهات والأنماط في التوزيع السكاني والتضخم العمراني، وتقييم العلاقة بينهما، والجزء الثاني لتحليل الخرائط في استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لتحليل التغيرات العمرانية وتصورها، ورسم خرائط للتوسع العمراني، والتوزيع السكاني، ومعدلات الإشغال بالمدن القائمة والجديدة بالإقليم.

٥-١ منهج البحث

المنهج الوصفي التحليلي: لوصف وتحليل ظاهرة التحولات العمرانية في القاهرة الكبرى، وتحديد العوامل المؤثرة فيها.

المنهج التاريخي: لمتابعة تطور التوزيع السكاني والتوسع العمراني لإقليم القاهرة الكبرى على مر الزمن من الفترة ١٩٦٦ حتى ٢٠٢٤.

٦-١ نطاق البحث

النطاق المكاني: إقليم القاهرة الكبرى، الذي يشمل محافظات القاهرة والجيزة والقليوبية، ويمكن أن يمتد طبقاً للتوسعات العمرانية للتجمعات المجاورة (مثل مدينة العاشر من رمضان التابعة لمحافظة الشرقية) سوف يتم أخذها في الاعتبار ضمن بعض البيانات والتحليلات وذلك بسبب قربها واتحادها بالتجمعات المجاورة بإقليم القاهرة الكبرى).

النطاق الزمني: الفترة الزمنية التي سيتم تحليلها من عام ١٩٦٦ إلى ٢٠٢٤.

٧-١ تساؤلات البحث

- هل الزيادة السكانية سبب في التطور العمراني لإقليم القاهرة الكبرى ؟
- هل يمثل النطاق العمراني الحضري للقاهرة الكبرى إستيعاب الزيادة السكانية ؟
- هل الزيادة السكانية في إقليم القاهرة الكبرى سبب في تطور النطاق العمراني والتضخم في الكتلة العمرانية الحالية ٢٠٢٥ وتحديد النطاق العمراني المجاور ، الذي يمتد على مساحة كبيرة من المحافظات (القاهرة والقليوبية والجيزة بالإضافة إلى محافظة الشرقية) ، ويشمل المدن والمجمعات العمرانية الجديدة المبنية والمأهولة حالياً، بالإضافة إلى التجمعات تحت الإنشاء، وكذلك تضم مراكز شبه الحضرية على الأطراف للمناطق الحضرية".
- هل نجحت سياسة الدولة من خلال الهيئة العامة للمجمعات العمرانية الجديدة في تحويل نسبة كبيرة من توزيع السكان من وادي النيل والدلتا إلى المناطق الصحراوية؟
- هل هناك حاجة ملحة للتوسع العمراني الكبير، خاصة في الاتجاه الشرقي، لاستيعاب الزيادة السكانية الحالية والمتوقعة؟

٨-١ هيكل البحث

يبدأ البحث بتحديد وتقييم النطاق العمراني لإقليم القاهرة الكبرى حتى عام ٢٠٢٥، بالتركيز على تحليل التوسع العمراني في محافظات القاهرة، القليوبية، الجيزة، وأجزاء من الشرقية بالاعتماد على مراجعة المخططات والدراسات السابقة للجهات الحكومية، وتحديد المدن والمجمعات العمرانية الجديدة القائمة وتحت الإنشاء، بالإضافة إلى المراكز شبه الحضرية المحيطة.

يتم تمثيل التطور العمراني من خلال خرائط توضح النطاق الحالي للمدينة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، مع تحليل التغيرات في التوزيع المكاني للسكان ، ويستخدم البحث بيانات ديموغرافية وإحصائية لتحديد التركيبة السكانية، وتحليل التغيرات في الكثافة السكانية وأنماط التوزيع، بهدف تقييم العلاقة بين التطورات العمرانية وخطط هيئة المجمعات العمرانية في المدن الجديدة، بالإضافة إلى دراسة العلاقة بين الكثافة السكانية ومعدل الاستيعاب في كل تجمع.

٢- النطاق العمراني

يعتبر تحديد النطاق العمراني أساساً للتخطيط والتنمية الحضرية الفعالة، فهو يحدد حدود التدخلات التخطيطية، ويساعد في توجيه الاستثمارات، وتخصيص الموارد، وتحديد الأولويات التنموية، ويشير مصطلح "النطاق العمراني" إلى تكتل حضري متكامل يضم منطقة مركزية ذات كثافة سكانية عالية (لا تقل عن خمسون ألف نسمة)، يحيطها مناطق ذات كثافة سكانية أقل، وتتميز هذه المناطق المتجاورة بتداخل اجتماعي واقتصادي كبير، مما يعزز الترابط الوظيفي بينها. يمكن اعتبار لندن الكبرى وباريس أمثلة نموذجية لهذا النمط من التوسع الحضري. [٢]، وفي الحالة المصرية يرتبط تعريف النطاق العمراني تاريخياً بالتركيز على النواة الحضرية التقليدية، والتي تمثل مراكز حضرية متلاصقة ذات كثافة سكانية عالية. ومع ذلك، فإن التطورات الأخيرة في مجال التنمية الحضرية، بما في ذلك إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة في المناطق الصحراوية وتوسع المناطق شبه الحضرية، قد أدت إلى إعادة تقييم هذا التعريف التقليدي.

١-٢ كيفية تشكيل النطاق العمراني

يعتمد تعريف "القاهرة الكبرى" على ديناميكية التوسع الحضري، حيث يتشكل النطاق العمراني من خلال انتشار المركز الحضري إلى ما وراء حدوده الإدارية التقليدية، ولا تعرف المدن الكبرى عادة بناءً على التقسيمات الإدارية الرسمية، بل تتنوع تعريفاتها عبر المدن المختلفة. قد تتجسد المدينة الكبرى في كيان واحد، كما هو الحال في أثينا (اليونان)، أو تتكون من تكتل حضري يضم مدينتين أو أكثر، كما هو الحال في بورتو الكبرى (البرتغال) [٣]

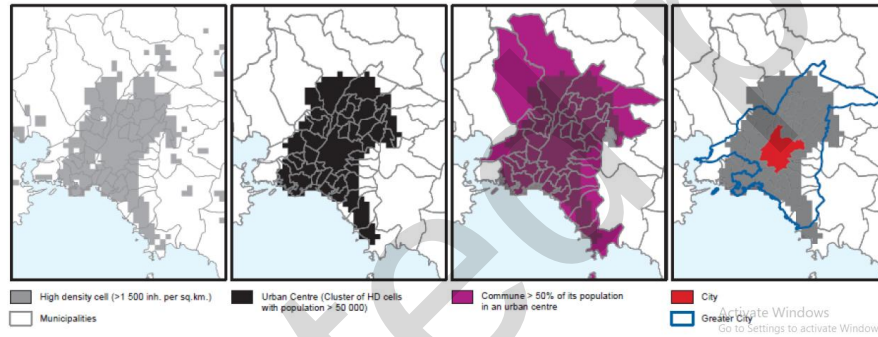
٢-٢ مفهوم المدينة الكبرى [٣]

- في بعض الحالات، يتجاوز التوسع الحضري النطاق الإداري للمركز الحضري، مما يستدعي الحاجة إلى تحديد منطقة حضرية أوسع نطاقاً. لتلبية هذا الاحتياج، يتم تطبيق مفهوم "المدينة الكبرى" (Metropolitan Area)، وهو مصطلح يستخدم لتحديد منطقة جغرافية متماسكة تتجاوز حدود المدينة التقليدية، وتشمل المناطق المحيطة بها التي ترتبط بها اقتصادياً واجتماعياً.
- هذا النهج شائع الاستخدام، وقد تم تطبيقه بالفعل في العديد من المدن، مثل مانشستر الكبرى ونيوتنهام الكبرى. يُستخدم هذا التصنيف في بعض العواصم والعديد من المدن الكبرى الأخرى لتسهيل التخطيط الحضري والإحصاءات.

استناداً إلى بيانات تعداد السكان لعام ٢٠١١، تم تحديد عدد من المدن الكبرى الجديدة في إسبانيا. من بين هذه المدن: مدريد، وفالنسيا، وإشبيلية، وإلدا، وغرناطة، وبويرتو دي لا كروز، وسانتا كروز دي تينيريفي، وبامبلونا/إيرونا، وإيجوالادا (Valencia، Madrid، Pamplona/Iruña and Igualada in، Santa Cruz de Tenerife، Puerto de la Cruz، Granada، Elda، Sevilla (Spain).

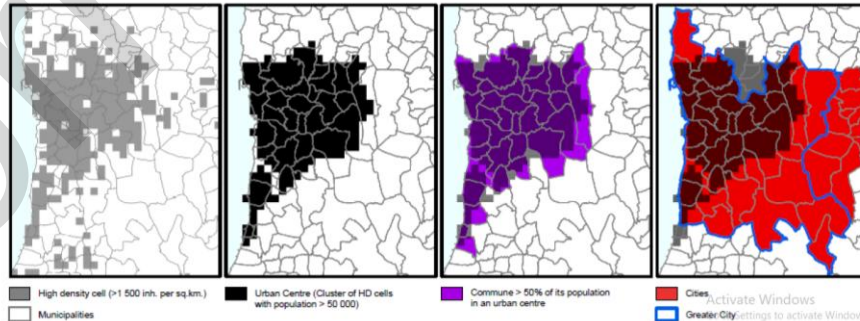
- يظهر هذا التحديد الحاجة المستمرة إلى إعادة تقييم وتعريف المناطق الحضرية في ضوء التوسع السكاني والتحول في الديناميكيات الاجتماعية والاقتصادية.

في بعض الحالات، تحتوي المدينة الكبرى على مدينة واحدة، وتعد أثينا مثلاً واضحاً على هذا النهج. فالمركز الحضري (باللون الأسود) أكبر كثيراً من المدينة (باللون الأحمر على الخريطة). وتمت إضافة مستوى مدينة أكبر (المخطط الأزرق)، والذي يلتقط حصة أكبر بكثير من سكان المركز الحضري. شكل رقم (١)



الشكل ١: مدينة أثينا كمدينة ومدينة كبرى ومركز حضري ذات كيان واحد، مع كثافة خلايا عالية [٣]

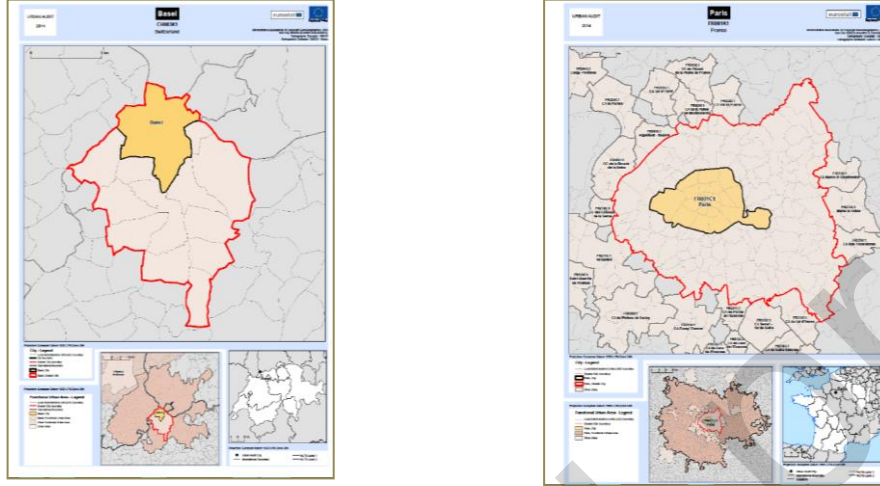
تعتبر بعض المناطق الحضرية الكبرى بمثابة تكتلات متعددة المراكز، حيث تتكون من اتحاد لمدن وبلديات متعددة. في الغالب، تمثل هذه المناطق الكبرى اندماجاً لمدينتين أو أكثر، كما يتضح في حالة منطقة بورتو الكبرى شكل رقم (٢)، التي تتكون من المدن التالية: بورتو، فيلا نوبا دي جايا، جوندومار، فالونجو، وماتوسينوس (Porto، Vila Nova de Gaia، Gondomar، Valongo and Matosinhos). في حالات أكثر تحديداً، تتوسع هذه المناطق الحضرية الكبرى لتشمل عدداً من المدن والبلديات الأخرى، مما يعكس تعقيداً أكبر في الهيكل الحضري، كما هو الحال في المناطق الحضرية لروتردام، هلسنكي، ميلانو، ونابولي. (Rotterdam، Helsinki، Milan and Naples). كما هو موضح في شكل رقم (٢،٣).



الشكل ٢: مدينة بورتو كمدينة كبرى ومركز حضري (تكتل حضري يضم مدينتين أو أكثر)، مع كثافة خلايا عالية [٣]

٣-٢ النطاق العمراني للقاهرة الكبرى

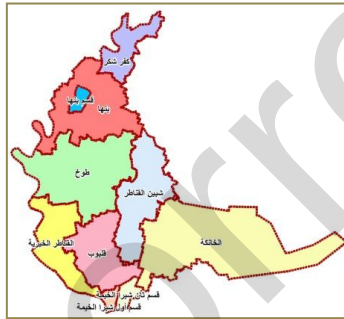
رغم الأهمية المتزايدة لمفهوم "القاهرة الكبرى" في العديد من الخطط العمرانية ، وكذلك في تصورات السكان، إلا أنها لا تُمثل كياناً إدارياً رسمياً. ويشكل إقليم القاهرة الكبرى المحافظات الثلاثة (القاهرة والقليوبية والجيزة) ، كما يظهر في الشكل رقم (٤)، كياناً



الشكل ٣: مدينة باريس ومدينة بازل كمدينة كبرى ومركز حضري، مع كثافة خلالية عالية

المصدر : المكتب الإحصائي للجماعات الأوروبية، "الدليل المنهجي لإحصاءات المدن" (لوكسمبورغ: مكتب منشورات الاتحاد الأوروبي، 2017). [١]

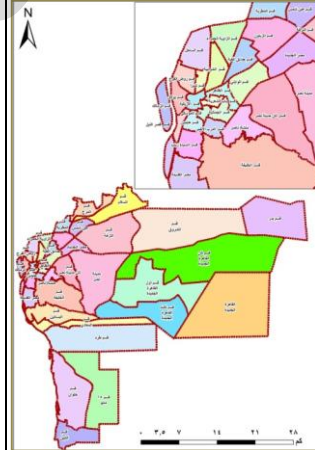
اقتصادياً هاماً. ومع ذلك، لا يتطابق هذا الإقليم بالضرورة مع النطاق العمراني الحضري للقاهرة الكبرى، واعتمد تعريف النطاق الحضري على المشاريع التنموية المستهدفة، مع التركيز على النواة الحضرية المتلاصقة المتمثلة في مدن (القاهرة وشبرا الخيمة والجيزة) ، وعلى مدار العقود الماضية إتسع هذا النطاق ليشمل مجتمعات عمرانية صحراوية جديدة، بالإضافة إلى مناطق شبه حضرية كانت في السابق أراضي زراعية تحولت إلى مناطق حضرية.



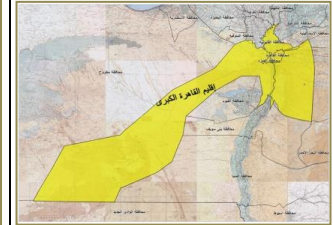
الشكل ٧: النطاق العمراني لمحافظة القليوبية [٧]



الشكل ٦: النطاق العمراني لمحافظة الجيزة [٦]



الشكل ٥: النطاق العمراني لمحافظة القاهرة [٥]



الشكل ٤: النطاق الإداري لإقليم القاهرة الكبرى [٤]

١-٣-٢ النطاق العمراني لمحافظة القاهرة [٤]

يتم تقسيم النطاق العمراني لمحافظة القاهرة إلى الأقسام التالية: أول القاهرة الجديدة، ثان القاهرة الجديدة، ثالث القاهرة الجديدة، ١٥ مايو، الأزبكية، البساتين، بدر، بولاق، باب الشعرية، التبين، حدائق القبة، حلوان، الدرب الأحمر، الزاوية الحمراء، الزمالك، الزيتون، الساحل، السلام، السيدة زينب، الشروق، شبرا، الظاهر، طره، عابدين، عين شمس، المرج، المعادي، المطرية، الموسكي، الوايلي، الجمالية، الشرايبة، النزهة، مصر الجديدة، مدينة نصر، ثان مدينة نصر، منشأة ناصر، مصر القديمة، قسم الخليفة، روض الفرج- كما هو موضح في الشكل رقم (5)

١. تحليل النطاق العمراني للقاهرة الكبرى :

سوف يقوم البحث بتحليل التوسع العمراني في منطقة القاهرة الكبرى، وذلك من خلال تتبع التغيرات في النطاق العمراني خلال الفترة من عام ١٩٦٦ إلى عام ٢٠١٤، استنادًا إلى المخططات التنموية والبيانات المتاحة من الهيئات المحلية، ويوفر هذا التحليل فهمًا لوتيرة التحول الحضري في المدينة والإقليم على مدى هذه الفترة الزمنية، بالإضافة إلى تحديد النطاق العمراني المتجاور للقاهرة الكبرى كما هو قائم حتى عام ٢٠٢٣. يشمل هذا التحديد مساحة واسعة تغطي محافظات القاهرة والقليوبية والجيزة بالإضافة إلى جزء من محافظة الشرقية، ويتضمن:

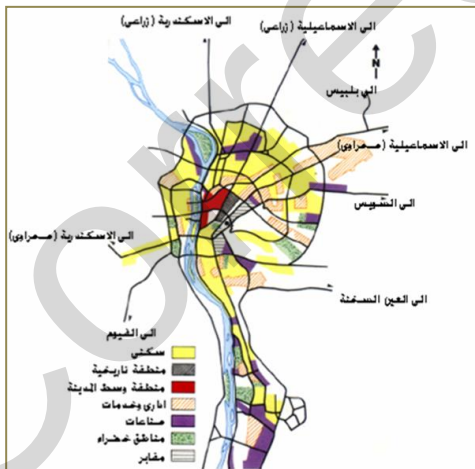
- المدن والتجمعات العمرانية الجديدة: التي تم إنشائها وشغلت بالسكان.
 - التجمعات العمرانية الجديدة التي تحت الإنشاء: التي لا تزال في مراحل التطوير المختلفة.
 - المراكز شبه الحضرية: الواقعة على أطراف المناطق الحضرية، والتي تشكل جزءًا من الامتداد العمراني للمنطقة.
- يهدف هذا التحليل الشامل إلى توفير صورة دقيقة وحديثة للتوسع الحضري في القاهرة الكبرى، وتحديد مكوناته المختلفة، مما يساهم في فهم أفضل لديناميكيات التوزيع الحضري والتحديات والفرص المرتبطة به.

١-٣ مخطط القاهرة الكبرى خلال الفترة الزمنية ١٩٦٦-٢٠١٤

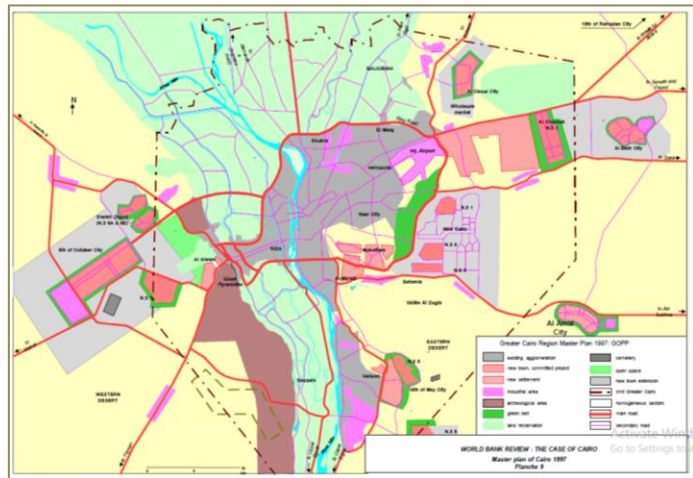
شهدت منطقة القاهرة الكبرى تحولات عمرانية متعددة على مدار العقود الستة الماضية، تميزت بالتعديل والتطوير المستمر مع الحفاظ على جوهرها كمركز حضري كثيف يضم وحدات متجاورة، وعليه قامت اللجنة العليا لتخطيط القاهرة الكبرى بوضع أول مخطط رئيسي للمنطقة في عام ١٩٦٦، والذي أسهم في تمهيد الطريق لتنمية وتطوير منطقتي مدينة نصر وحلوان، شكل رقم (٨)

٢-٣ خطة القاهرة الكبرى لعام ١٩٧٠، الصادرة عن اللجنة العليا للتخطيط

في عام ١٩٧٠ [٨]، اكتمل التخطيط العام المبدئي لإقليم القاهرة الكبرى، والذي تضمن تحديد مسار الطريق الدائري كحدود خارجية للتوسع العمراني للمدينة، واشتملت الخطة على اقتراح بإنشاء مجتمعات عمرانية جديدة خارج النطاق المركزي ذي الكثافة السكانية العالية بهدف استيعاب النمو السكاني المتسارع، وبناءً على هذه الخطة بدأت عملية إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، حيث تم البدء في إنشاء مدينة العاشر من رمضان في عام ١٩٧٧، تلتها مدينة ١٥ مايو في عام ١٩٧٨، ثم مدينة ٦ أكتوبر في عام ١٩٧٩، وأخيرًا مدينة العبور في عام ١٩٨٢، شكل رقم (٩).



شكل ٩: خطة القاهرة الكبرى لعام ١٩٧٠،



شكل (٨) حالة القاهرة والانتشار الحضري للقاهرة منذ عام ١٩٦٨ [٩، ١٠]

الصادرة عن اللجنة العليا للتخطيط" [٨]

٣-٣ تنمية القاهرة الكبرى: دراسة تخطيطية طويلة الأجل في الفترة (١٩٨٢-١٩٩٧) بالاشتراك بين مصر وفرنسا :

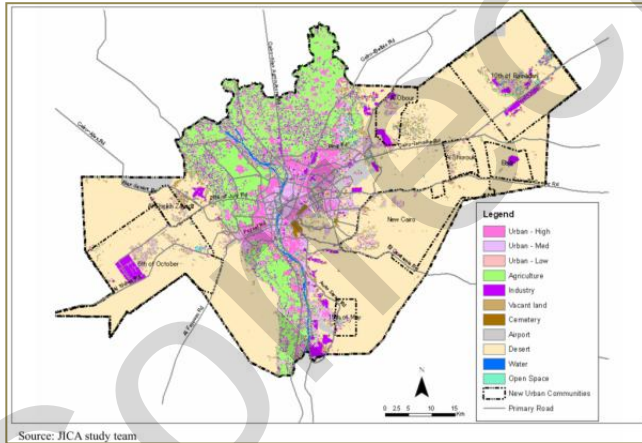
في عام ١٩٨٢ تم وضع خطة التنمية طويلة الأجل للقاهرة الكبرى (١٩٨٢-١٩٩٧): دراسة بالتعاون بين الهيئة العامة للتخطيط العمراني المصرية ومعهد إيل دي فرانس للتنظيم والتنمية ، حيث وضعت الخطة الإستراتيجية للقاهرة الكبرى نطاقًا جغرافيًا يشمل مدينة القاهرة ومجتمعاتها العمرانية الجديدة في محافظة القاهرة، بالإضافة إلى جميع المناطق الحضرية في محافظة الجيزة وتجمعات العمران الجديدة التابعة ، والقناطر الخيرية ومركز قليوب ومدينة شبرا الخيمة ، بالإضافة إلى المناطق الريفية بالقليوبية. وقد ركزت الخطة على التوسع الحضري خارج المناطق الحضرية المركزية ودمج المجتمعات العمرانية الصغيرة لتشكيل تجمعات حضرية أكبر. يُظهر الشكل رقم (١٠) التوسعات العمرانية التي شملت:

في عام ١٩٩١، تم تحديث الخطة مع التركيز على المناطق الصحراوية والمدن الجديدة كبؤر حضرية جديدة للمنطقة. شملت هذه المدن العاشر من رمضان، و١٥ مايو، والعبور، وبدر، والسادس من أكتوبر. بالإضافة إلى ذلك، تم دمج المجتمعات العمرانية العشرة المحيطة بالطريق الدائري لتشكيل مدينتي القاهرة الجديدة والشيخ زايد، المعروفة بامتداد مدينة ٦ أكتوبر. وفي عام ١٩٩٧، تم وضع تعديل آخر للخطة تضمنت تصور لمسار طريق دائري ثانٍ بهدف توجيه التوسع المستقبلي للعمران الحضري .

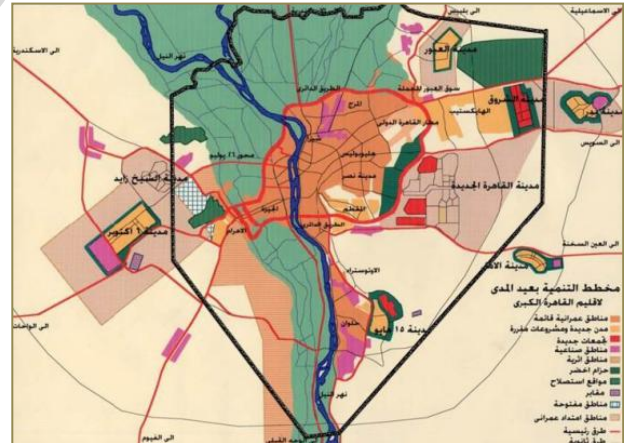
٤-٣ الخطة الإستراتيجية للتنمية العمرانية المستدامة في القاهرة الكبرى (٢٠٠٨): دراسة الوكالة اليابانية للتعاون الدولي :

قدّمت الخطة الاستراتيجية بعيدة المدى للتنمية العمرانية المستدامة في إقليم القاهرة الكبرى، بناءً على دراسة مقدمة من الوكالة اليابانية للتعاون الدولي (JICA) عام ٢٠٠٨ رؤية تخطيطية للقاهرة الكبرى ، إعتمدت على التقسيم لقطاعات ثلاثة رئيسية [٨] لتحقيق التنمية العمرانية المتكاملة. يتضمن هذا التقسيم:

- القطاع الشرقي: يشمل هذا القطاع المدن الجديدة الواقعة شرق القاهرة، وهي العاشر من رمضان، والشرق، وبدر.
- المركز العمراني: هذا القطاع هو قلب المنطقة الحضرية، حيث يمتد ليشمل المناطق الحضرية والريفية المجاورة في محافظات القاهرة والقليوبية والجيزة. وقد أُضيفت إلى هذا المركز مدينتا العبور والقاهرة الجديدة لتعزيز التوسع العمراني المتوازن.
- القطاع الغربي: يمتد هذا القطاع غرب القاهرة، ويشمل مدينتي الشيخ زايد والسادس من أكتوبر، اللتين تمثلان مراكز عمرانية مهمة



الشكل ١١: مخطط التنمية الحضرية الإستراتيجية للقاهرة الكبرى ٢٠٢٧ [١١]



الشكل ١٠: الهيئة العامة للتخطيط العمراني ١٩٨٢، مخطط التنمية لإقليم القاهرة الكبرى [٨] في المنطقة.

يهدف هذا التقسيم القطاعي إلى تسهيل التخطيط والتنمية المستدامة، وتحقيق التوازن بين النمو العمراني والخدمات الأساسية في مختلف أنحاء القاهرة الكبرى. كما يظهر في الشكل رقم (١١)

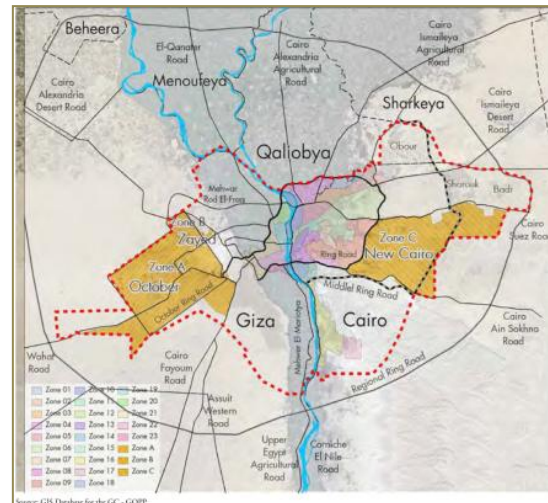
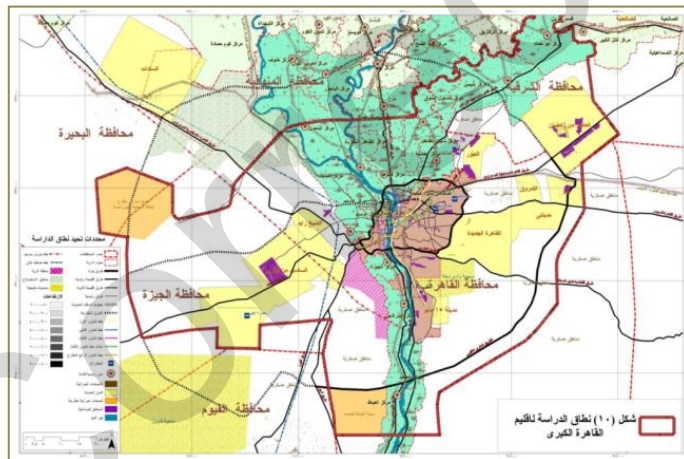
٥-٣ إستراتيجية القاهرة ٢٠٥٠: رؤية مشتركة (الهيئة العامة للتخطيط العمراني وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية) :

- في عام ٢٠١٢، قام برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية بالاتفاق مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني بتحديد النطاق العمراني لمنطقة القاهرة الكبرى [١١] على أساس الكتلة العمرانية المتصلة، وشمل هذا التعريف محافظة القاهرة بأكملها، وأجزاء من محافظتي الجيزة والقليوبية، بالإضافة إلى جميع المجتمعات العمرانية الجديدة القائمة في ذلك الوقت، وهي: السادس من أكتوبر، الشيخ زايد، ١٥ مايو، القاهرة الجديدة، العبور، الشروق، وبدر.
- تم تقسيم المنطقة إلى ثلاثة دوائر (أ، ب، ج)، وثلاثة وعشرين وحدة تخطيطية، حيث غطت هذه الدوائر التجمعات العمرانية الجديدة : القاهرة الجديدة، والشيخ زايد، ٦ أكتوبر، وتجدر الإشارة إلى أن هذا التعريف استبعد مجتمعات العاشر من رمضان العمرانية الواقعة في محافظة الشرقية، وكذلك المناطق الريفية المحيطة بالمراكز الحضرية.
- بلغت المساحة الإجمالية للنطاق العمراني المحدد ٣١٣٣ كيلومتر مربع حوالى (٧٧٤١٨١,٥٣ فدان)، موزعة على النحو التالي: ٤٨٪ حوالى ١٥٠٣,٨٤ كم^٢ (٣٧١٦٠٧,١٤ فدان) في محافظة القاهرة، ٤٧٪ حوالى ١٤٧٢,٥١ كم^٢ بحوالى (٣٦٣٨٦٥,٣٢ فدان) في محافظة الجيزة، و ٥٪ حوالى ١٥٦,٦٥ كم^٢ بحوالى (٣٨٧٠٩,٠٨ فدان) في محافظة القليوبية. [٨] كما يظهر في الشكل رقم (١٢)

٦-٣ الهيكلية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى، الهيئة العامة للتخطيط العمراني: 2014

- في عام ٢٠١٤، قدمت الهيئة العامة للتخطيط العمراني مقترحاً لإعادة هيكلة القاهرة الكبرى، يهدف إلى توحيد الكتلة الحضرية القائمة والمناطق المحيطة بها في نطاق وظيفي وعمراني متكامل. تضمن هذا المقترح دمج المجتمعات العمرانية الجديدة قيد الإنشاء أو المقترحة آنذاك ضمن هذا النطاق. حافظت الخطة على المناطق المركزية الأساسية للمدينة كما هي، مع إدراج المجتمعات العمرانية الواقعة على الحافة الشرقية للمركز الحالي، وهي: الشروق، والقاهرة الجديدة، العبور، مدينتي، هليوبوليس الجديدة، بدر، ومدينة ١٠ رمضان (بمحافظة الشرقية). وجمعية أحمد عرابي (بمحافظة القليوبية)، الهايكستب بالقاهرة، شكل رقم (١٣)
- تُظهر الدراسة توزيعاً جغرافياً للمجتمعات والمشاريع العمرانية الجديدة في نطاقين رئيسيين :

- المنطقة الغربية: شملت المجتمعات العمرانية القائمة في الشيخ زايد والسادس من أكتوبر، بالإضافة إلى مشاريع عمرانية مقترحة (لم يتم تحديدها بالاسم).
- المنطقة الجنوبية: تضمنت مدينة العياط الجديدة المقترحة من هيئة المجتمعات (ولم يتم تنفيذها). منطقة ١٥ مايو، والعمرانية الجديدة، بالإضافة إلى القرى ذات الظهير الصحراوي.
- بالإضافة إلى ذلك، تضمنت الخطة "حزاماً ريفياً" يهدف إلى دمج المناطق شبه الحضرية المجاورة، وشمل هذا الحزام ثمانية مراكز في محافظات القليوبية والشرقية والمنوفية، بالإضافة إلى جميع مراكز محافظة الجيزة. [١٢]



الشكل ١٣: الهيئة العامة للتخطيط العمراني ٢٠١٤، نطاق الدراسة لإقليم القاهرة الكبرى [٨]

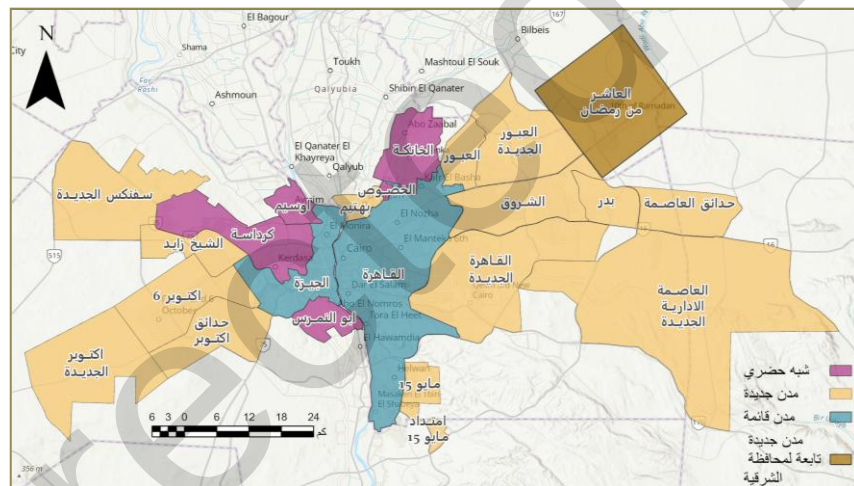
الشكل ١٢: مخطط التنمية لإقليم القاهرة الكبرى، الهيئة العامة للتخطيط العمراني [٨] ١٩٨٢

٧-٣ النطاق التحليلي العمراني للقاهرة الكبرى ٢٠٢٣

بناءً على تحليل وتقييم دقيق للحدود العمرانية السابقة والتوسعات المتتالية للقاهرة الكبرى، مع الاستعانة بالخرائط الحديثة ورسم وتحليل الخرائط في استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لتحليل التغيرات العمرانية وتصورها، ورسم خرائط للتوسع العمراني، والتوزيع السكاني، ومعدلات الإشغال بالمدن القائمة والجديدة بالإقليم. لتحديد النطاق العمراني الحالي، ومراعاة التقديرات السكانية الراهنة [١٣]، وتطبيق مبادئ التجمعات الحضرية المتجاورة، تُقدر المساحة الإجمالية للقاهرة الكبرى حالياً بـ ٥٠٢٠ كيلومترًا مربعًا. ونتيجة لذلك، تحتل القاهرة الكبرى المرتبة الخامسة والثلاثين عالميًا من حيث المساحة [١٣]، والمرتبة الثانية على مستوى القارة الأفريقية. [١٤]

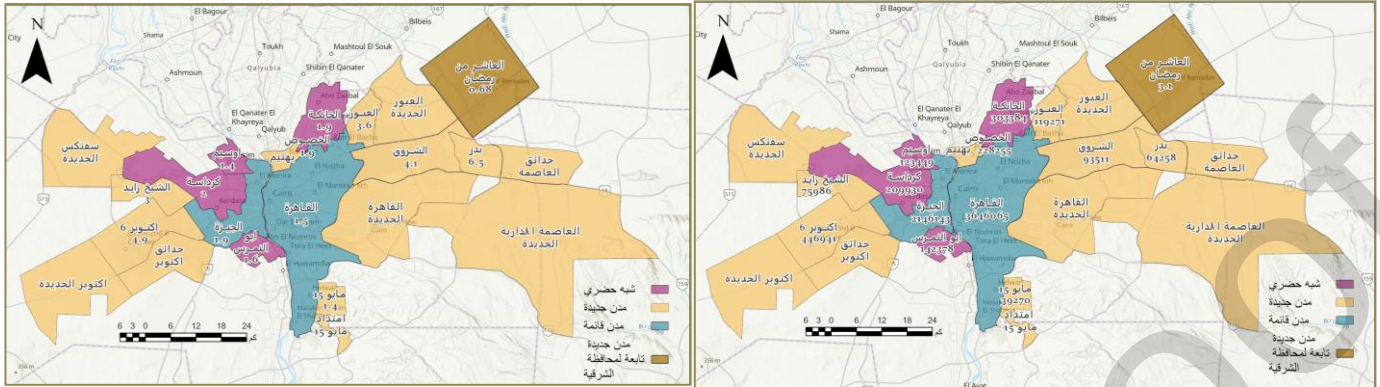
تتكون منطقة الدراسة من اثنين وعشرين وحدة إدارية ذات حدود معتمدة تمثل المدن الثلاث الكبرى (القاهرة، الجيزة، شبرا الخيمة) النواة الحضرية التاريخية، وتشغل ما نسبته ١٦٪ من إجمالي مساحة المنطقة، وتضم المنطقة ١٤ مجتمع عمراني جديد، سواء قائمة أو تحت الإنشاء، تمثل الجزء الأكبر من القاهرة الكبرى، حيث تشكل ٧٢٪ من مساحتها. تشمل هذه المجتمعات: العاصمة الإدارية الجديدة، القاهرة الجديدة، وحدائق العاصمة بالقاهرة، الشروق، ٦ أكتوبر وامتدادها بحدائق أكتوبر، وسفنكس الجديدة بالجيزة، العبور الجديدة بالقليوبية، والشيخ زايد، ١٠ رمضان بالشرقية، بالإضافة الى خمسة مراكز شبه حضرية (كرداسة، أوسيم، أبو النمرس (محافظة الجيزة)، الخانكة، الخصوص (محافظة القليوبية)، فتشكل ١٣٪ من مساحة القاهرة الكبرى. [١٣]، كما يظهر في الشكل رقم (١٤).

وبالاستعانة بالخرائط الحديثة ورسم وتحليل خرائط للتوسع العمراني باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) ، فتوضح البيانات الإحصائية أن محافظة القاهرة تستحوذ على ٤٧٪ من النطاق العمراني، تليها محافظة الجيزة بنسبة ٣٥٪، ثم محافظة القليوبية بنسبة ٩٪، وأخيرًا محافظة الشرقية بنسبة ٨٪. على الرغم من أن جميع المدن والمراكز تقع ضمن نطاق الإدارة المحلية وتضع نظريًا لمجالس محلية منتخبة، فإن المجتمعات العمرانية الجديدة تتمتع بوضع إداري استثنائي. هذه المجتمعات خاضعة لهيئة المجتمعات بوزارة الإسكان والمرافق ، مما يمنحها هيكلًا إداريًا متميزًا ومستقلًا عن الهياكل الإدارية المحلية التقليدية.



الشكل ١٤ : نطاق العمران بالقاهرة الكبرى ٢٠٢٣ - بتصرف الباحث باستخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية GIS

- بناءً على ماسبق يتضح أن التوسع الحضري في منطقة القاهرة الكبرى يشهد نموًا ملحوظًا، حيث المدن الجديدة تمتد بمساحة أكثر من ٣٦٠٠ كيلومتر مربع، أي ما يعادل ٤ أضعاف المساحة الحضرية الموجودة حالياً. وتبرز العاصمة الإدارية الجديدة كأكبر هذه المدن من حيث المساحة، تليها مدينة القاهرة الجديدة.
- تتميز هذه المنطقة بداخل المراكز الحضرية وشبه الحضرية، مما يعكس ظاهرة التجاور المكاني والتوسع العمراني المتزايد. المراكز شبه الحضرية مثل كرداسة، وأوسيم، وأبو النمرس، تقع على حدود مدينة الجيزة وتشهد تحولاً من الطابع الريفي إلى الحضري، وذلك نتيجة للزحف العمراني. على سبيل المثال، يضم مركز كرداسة مكونات حضرية رئيسية مثل المنطقة الصناعية بأبو رواش، والقرية الذكية، ومطار سفنكس، مما يعزز تحوله الحضري.
- وبالمثل، يتجاور مركزا الخانكة والخصوص مع مدينة القاهرة، وقد شهدت بعض وحداتهما تحولاً جزئياً أو كلياً إلى الطابع الحضري، مما يشير إلى استمرار عملية التوسع الحضري وتأثيرها على المناطق المحيطة بالعاصمة.

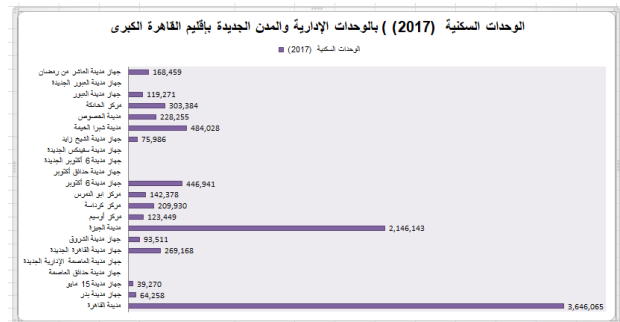


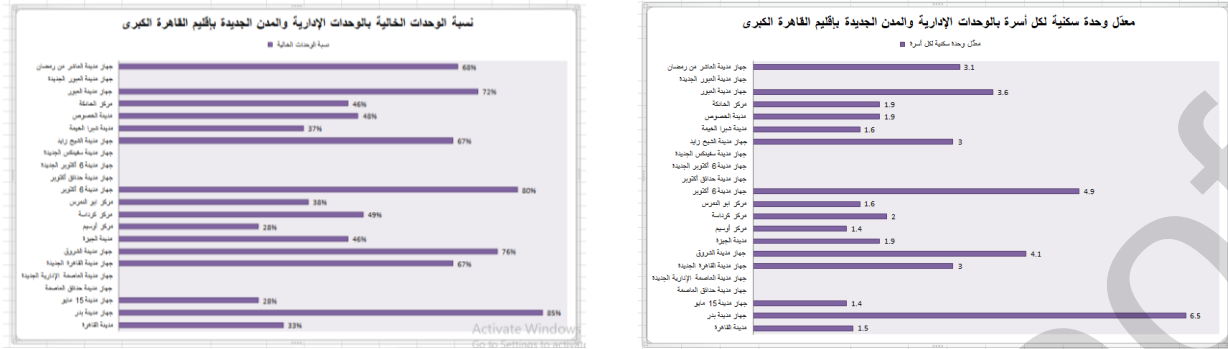
شكل ١٨: معدل الوحدات الخالية في إقليم القاهرة الكبرى-
بتصرف الباحث باستخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية
GIS.

شكل ١٧: خريطة توزيع الوحدات السكنية حسب النطاق الإداري
بالقاهرة الكبرى- بتصرف الباحث باستخدام برنامج نظم
المعلومات الجغرافية GIS.

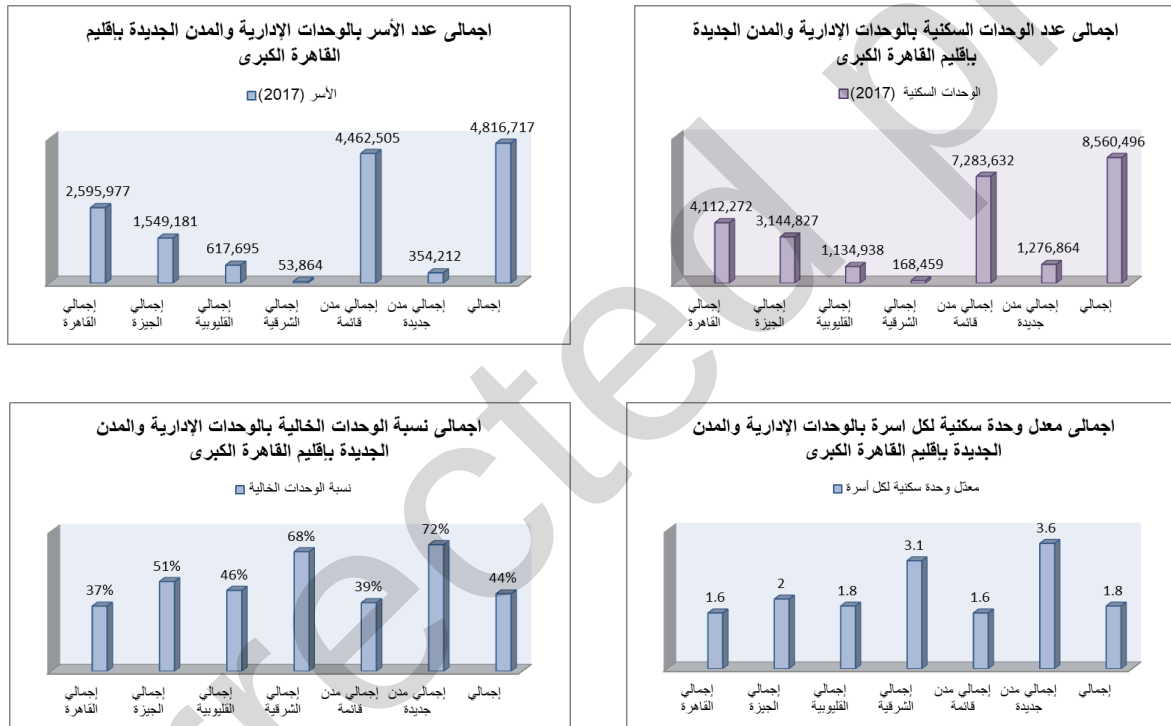
- تشير الإحصائيات إلى وفرة كبيرة في الوحدات السكنية غير المستخدمة في منطقة القاهرة الكبرى. يبلغ متوسط نسبة الوحدات الشاغرة ٤٤٪، أي ما يعادل تقريباً ١,٨ وحدة سكنية لكل أسرة.
- تسجل مدينتا بدر و ٦ أكتوبر أعلى معدلات للوحدات الشاغرة، حيث تصل في بدر إلى ٨٥٪ (٦,٥ وحدة لكل أسرة) وفي ٦ أكتوبر إلى ٨٠٪ (٤,٩ وحدة لكل أسرة).
- بشكل عام، تبلغ نسبة الوحدات الشاغرة في المجتمعات العمرانية الجديدة ٧٢٪، وهي نسبة أعلى بكثير من تلك المسجلة في المدن والمراكز القائمة (٣٩٪).
- أما أقل معدلات للوحدات الشاغرة فقد سُجلت في مركزي أوسيم ومدينة ١٥ مايو، حيث بلغت ٢٨٪ (١,٤ وحدة لكل أسرة). كما يظهر في الشكل رقم (١٧، ١٨، ١٩).

٢-٥ تحليل توزيع الوحدات السكنية والأسر ومعدلات الشغور في الوحدات الإدارية بإقليم القاهرة الكبرى





تعداد السكان والظروف السكنية "و" تعداد المباني 2017 ، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، (القاهرة، القليوبية، الشرقية، الجيزة)



شكل (١٩) تعداد السكان والظروف السكنية "و" تعداد المباني ٢٠١٧ ، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، (القاهرة، القليوبية، الشرقية، الجيزة)

٣-٥ المدن الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى :

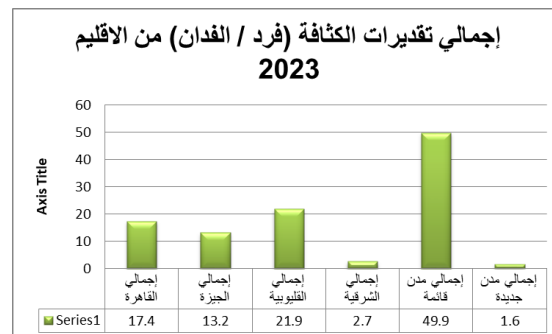
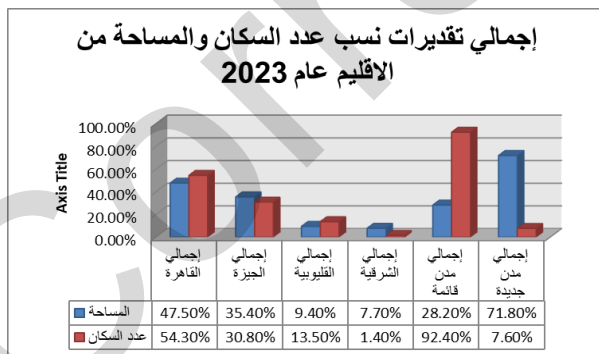
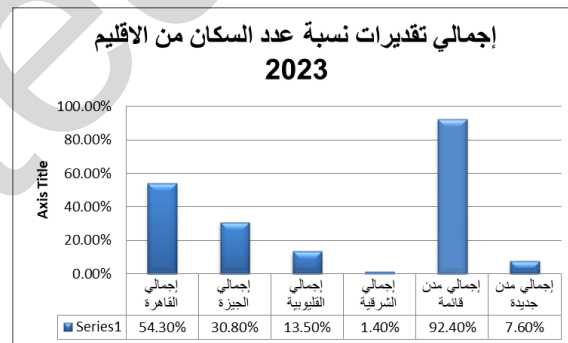
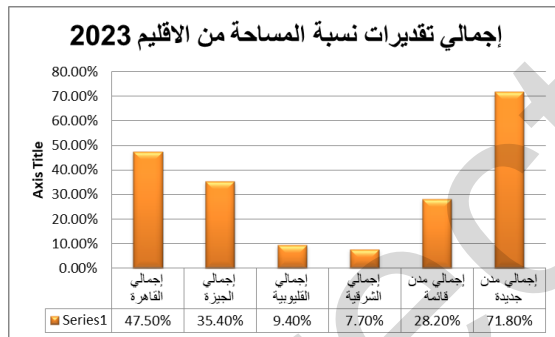
تعتبر المدن الجديدة نتيجة لضرورة تلبية متطلبات مجتمعات جديدة متنامية بخصائص المجتمعات المتحضرة، مع الحفاظ على مساحات الأراضي الزراعية.[16] فبعد مرور ما يقرب من خمسة عقود على تأسيس أول مدينة جديدة، والتي جاءت استجابة للحاجة إلى تلبية متطلبات النمو السكاني المتزايد مع الحفاظ على الأراضي الزراعية، ويركز البحث على هل نجحت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في تحقيق هدفها المتمثل في إعادة توزيع النمو السكاني بعيداً عن وادي النيل والدلتا، وتوجيهه نحو المناطق الصحراوية.

ويركز البحث في العموم على دراسة المدن الجديدة في مصر مع التركيز على المدن الواقعة ضمن إقليم القاهرة الكبرى والخاصة للقانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩، وذلك حتى منتصف عام ٢٠٢٤. يستثني البحث المدن التي لا تتبع الهيئة العامة للمجتمعات العمرانية الجديدة. يعتمد البحث في تحليل البيانات السكانية على تقديرات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء الصادرة عام ٢٠٢٤، والمبنية على تعداد ٢٠١٧ [١٧]، وذلك لتقييم التغيرات السكانية في المدن الجديدة قيد الدراسة. [١٧]

٤-٥ التركيبة السكانية للمدن الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى :

قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، على مدار ٤٥ عامًا، بتطوير برنامج المدن الجديدة في مصر، مما أدى إلى إنشاء ٤٩ مجتمعًا عمرانيًا جديدًا. في بداية عام ٢٠٢٤، بلغ عدد سكان هذه المدن ١,٧ مليون نسمة، وقد سجلت محافظة القاهرة أكبر عدد من السكان (٥٥٠,٠٠٠ نسمة)، تلتها محافظة الجيزة (٤٧٦,٠٠٠ نسمة). بينما سجلت محافظة أسوان أقل عدد من السكان (١٢١ نسمة). بالإضافة إلى ذلك، لم تسجل ١١ محافظة أي سكان في المدن الجديدة، مما يشير إلى أن هذه المدن في مراحل الإنشاء الأولية، للمساحة والكثافة والمناطق الفرعية للقاهرة الكبرى عام ٢٠٢٣. كما يظهر في الشكل رقم (٢٠).

- تشير الدراسات إلى أن المدن الجديدة، التي أنشأت لإستيعاب ملايين السكان خلال فترة زمنية قصيرة (حوالي ٢٥ عامًا)، لم تحقق بعد الأهداف المرجوة منها لسنة الهدف، على الرغم من الزيادة المطردة في عدد السكان المنتقلين إلى هذه المدن، إلا أن هذه الأعداد تظل أقل بكثير من الأهداف الحكومية المعلنة.
- كمثال، في عام ١٩٩٧، وبعد حوالي عقدين من بدء برنامج المدن الجديدة في مصر، تم إطلاق خطة التنمية والبناء لمصر ٢٠١٧. هدفت هذه الخطة ذات الإطار الزمني البالغ ٢٠ عامًا إلى استيعاب ١٢ مليون نسمة في المدن الجديدة بحلول عام ٢٠١٧، والذي بلغ الآن ١,٧ مليون نسمة فقط عام ٢٠٢٤.



شكل (٢٠) تقدير للمساحة والكثافة والمناطق الفرعية للقاهرة الكبرى عام ٢٠٢٣ [17]

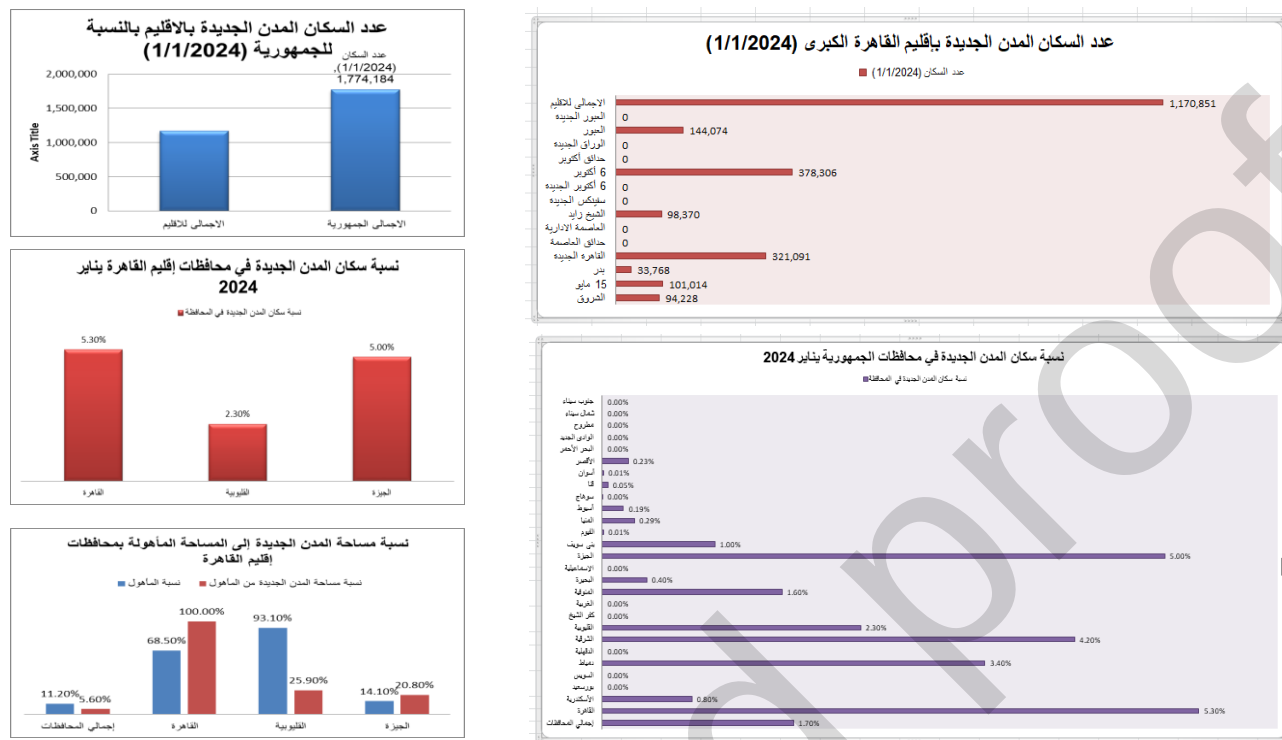
“تقديرات السكان”، يوليو ٢٠٢٣، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، [١٧]

- بمقارنة هذا الهدف الطموح مع التوزيع الفعلي لأعداد السكان بالمدن الجديدة، وما تشير اليه من بيانات التعدادات بالجهات الرسمية (١٩٨٦، ١٩٩٦، ٢٠٠٦، ٢٠١٦)، يتضح أن الأهداف لم تتحقق حتى سنة الهدف (٢٠١٧)، لم يتم الوصول إلى الهدف المحدد.
- هذا التباين الكبير بين الأهداف المعلنة والواقع الفعلي يؤثر تساؤلات حول مدى واقعية هذه الأهداف. لذا، يتطلب الأمر إجراء تحليل لتحديد العوامل التي أدت إلى هذا الاختلاف، والتحقيق في الأسباب الكامنة وراء وضع أهداف غير واقعية، مع الأخذ في الاعتبار المحددات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي تؤثر على الهجرة إلى المدن الجديدة. ويوضح الجدول رقم (١) نسبة مساحة المدن الجديدة مقابل المساحة المأهولة في محافظات إقليم القاهرة الكبرى

- جدول رقم (١) نسبة وحجم المدن الجديدة بالنسبة للمساحة المأهولة في محافظات القاهرة الكبرى:

المحافظة	مساحة المحافظة (كم ^٢)*٢	مساحة مأهولة المحافظة (كم ^٢)*٢	نسبة المأهول	مساحة المدن الجديدة (كم ^٢)*٢	نسبة مساحة المدن الجديدة من المأهول
إجمالي المحافظات	516,004,1	167,112	11.2%	320,6	5.6%
القاهرة	638,2	808,1	68.5%	808,1	100.0%
القليوبية	255,1	169,1	93.1%	303	25.9%
الجيزة	678,37	295,5	14.1%	103,1	20.8%
الشرقية	973,4	007,5	100.7%	391	7.8%

*الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء [١٧]



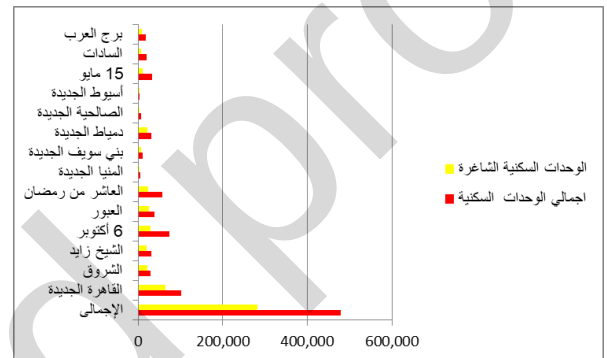
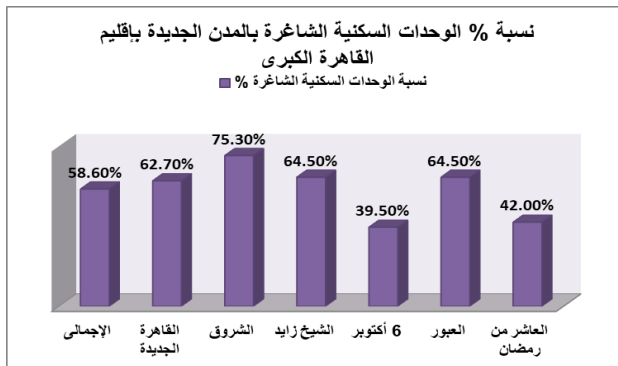
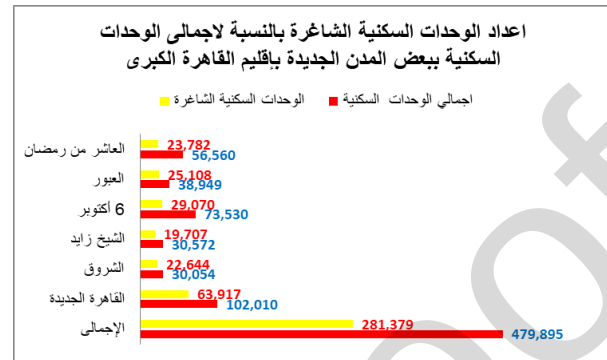
شكل رقم (٢١) التوزيع السكاني للمدن الجديدة التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية في إقليم القاهرة الكبرى: نسبة إلى إجمالي سكان الجمهورية

المصادر الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء [١٨]

٥-٥. نسبة الوحدات الشاغرة بكل محافظة وتقدير عدد السنوات لاستغلالهم :

- مجموع الوحدات الشاغرة في مصر حوالى ٦,٤٠٩,٥٩٤ مليون (تم حذف الوحدات غير السكنية مثل المحلات التجارية، الغرف الفردية ، الجراجات ، وغيرها [١٩]، من جمع بيانات الوحدات الشاغرة، وغيرها ، وبلغ المتوسط لمعدل البناء السنوى بين عامي ٢٠٠٧ و٢٠١٥ حوالى مليون وحدة[٢٠]،
- ويوضح الجدول رقم (٢) عدد الوحدات الخالية بالمدن الجديدة، استنادا على للتعداد العام لعامي ٢٠٠٦ و ٢٠١٦. من جهاز التعبئة العامة والإحصاء، وتم استبعاد الوحدات غير السكنية مثل والمحلات التجارية والبيانات الفردية والجراجات [١٩]، بعد ، كما هو موضح في الأشكال رقم (٢١، ٢٢)
- اعداد الوحدات السكنية الشاغرة بالنسبة لاجمالى الوحدات السكنية ببعض المدن الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى

المدن الجديدة	الوحدات السكنية الشاغرة	الوحدات السكنية	الاجمالي	%
الإجمالي	281,379	479,895		58.60%
القاهرة الجديدة	63,917	102,010		62.70%
الشرقية	22,644	30,054		75.30%
الشيخ زايد	19,707	30,572		64.50%
أكتوبر 6	29,070	73,530		39.50%
العبور	25,108	38,949		64.50%
العاشر من رمضان	23,782	56,560		42.00%
المنيا الجديدة	2,399	4,555		52.70%
بنى سويف الجديدة	6,140	10,700		57.40%
نميط الجديدة	21,330	30,356		70.30%
الصلحية الجديدة	3,547	7,884		45.00%
أسبوط الجديدة	2,776	3,337		83.20%
15 مايو	10,645	33,672		31.60%
السادات	7,147	19,204		37.20%
برج العرب	7,991	18,074		44.20%



شكل رقم (٢٢) اعداد الوحدات السكنية الشاغرة بالنسبة لإجمالي الوحدات السكنية ببعض المدن الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى

المصادر الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

٦-٥ المدن الجديدة وعدالة توزيعها الإقليمي :

- تتركز المدن الجديدة بشكل كبير في إقليم القاهرة الكبرى، حيث تشغل هذه المدن ما يعادل ثلاثة أرباع مساحة الأراضي المخصصة للمدن الجديدة ، بينما تمثل هذه المدن ٢٥٪ فقط من إجمالي السكان. يبلغ نصيب الفرد من المساحة في هذه المدن ١٧,٥ متر مربع. في المقابل، يُظهر صعيد مصر نصيباً أقل بكثير للفرد من الأرض، حيث يبلغ حوالي ٢ كيلومتر مربع لكل فرد. [٢١]

- تواجه المدن الجديدة في مصر، حتى داخل الأقاليم، تحديات كبيرة تحد من جاذبيتها للسكان. تقع العديد منها في مناطق نائية بعيدة عن المراكز الحضرية القائمة، مما يخلق صعوبات في الوصول والاندماج. بالإضافة إلى ذلك، تقتصر جاذبية هذه المدن على سكان المدن القائمة التي "توأمت" معها، وذلك بسبب طبيعتها الحضرية والقيود المفروضة على استخدام الأراضي، مما يحول دون جذب سكان المناطق الريفية المحيطة. يضاف إلى ذلك، النقص الحاد في خدمات النقل العام، مما يجبر السكان على الاعتماد على السيارات الخاصة، وهي وسيلة نقل غير متاحة إلا لنسبة ضئيلة من الأسر المصرية ٦,٣٪، مما يمثل عائقاً رئيسياً أمام الهجرة إليها. (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ٢٠١٤)

- يتطلب الوصول إلى العمل والعودة منه من هؤلاء الأشخاص تخصيص وقت وجهد كبيرين، مع الاعتماد على مجموعة متنوعة من وسائل النقل الجماعي الرسمية وغير الرسمية. [٢٢]

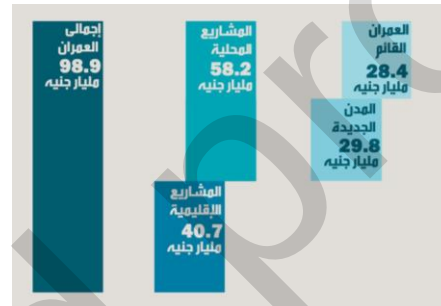
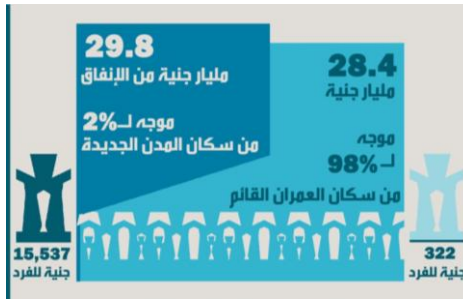
- تشير البيانات إلى إخفاق المدن الجديدة في تحقيق أهدافها الإسكانية، حيث تضاعفت نسبة الوحدات السكنية الشاغرة فيها مقارنة بالمعدل الوطني، لتصل إلى ٥٨,٦٪. هذا يعني وجود ٢٨١,٣٧٩ وحدة سكنية شاغرة، وتصدر بالأقصر مدينة طيبة الجديدة قائمة المدن ذات أعلى نسبة شغور، حيث بلغت ٨٦,٧٪. بينما تسجل مدينة ١٥ مايو أقل نسبة (٣١,٦٪)، وهي لا تزال أعلى من المتوسط للدولة . ويتضح من الجدول رقم (٢) أن مجموع الوحدات الشاغرة في مدينة القاهرة الجديدة ٦٣,٩١٧ وحدة شاغرة بنسبة ٦٢,٧٠٪ من الإجمالي ١٠٢,٠١٠ وحدة، وبلغت الوحدات الشاغرة بمدينة الشرقية ٢٢,٦٤٤ بنسبة ٧٥,٣٠٪ من الإجمالي

، وبلغت بمدينة الشيخ زايد ٦٤,٥٠٪ ، ومدينة ٦ أكتوبر ٣٩,٥٠٪ ، ومدينة العاشر من رمضان ٤٢,٠٠٪ من إجمالي الوحدات السكنية المتاحة بكل مدينة كما هو موضح وفي الشكل رقم (٢٢) [١٩]

- على مدى ستة عقود، استثمرت الحكومات المصرية مبالغ طائلة في مشاريع تنمية عمرانية استراتيجية، شملت مشاريع استصلاح أراضي ومدن جديدة، مدعومة بقروض دولية. بررت هذه المشاريع بـ "الضرورة الطبوغرافية" الناتجة عن الاكتظاظ السكاني ونقص الأراضي في الوادي [9]

- ومع ذلك، وعلى الرغم من هذه الاستثمارات، لم تحقق هذه المشاريع أهدافها المرجوة من حيث الاستيعاب السكاني على التوسع العمراني ، فنلاحظ التضاعف لعدد سكان مصر ثلاث مرات بينما لم تتوسع كتلة الأرض السكنية للنسبة المستهدفة الـ ٣٢٪ التي اقترحتها إحدى خطط التنمية.

٧-٥ إجمالي موازنة العمران من المشاريع الإقليمية والمحلية والعمران القائم والمدن الجديدة حسب جهة الإدارة :



شكل رقم (٢٣) إجمالي موازنة العمران حسب جهة الإدارة شكل رقم (٢٤) إجمالي الإنفاق على المدن الجديدة مقابل العمران القائم (مليار جنيه)

المصدر: وزاره التخطيط ٢٠١٥ وزارة المالية ٢٠١٥، هينه المجتمعات العمرانية الجديدة ٢٠١٥.

١-٧-٥ إجمالي موازنة العمران حسب جهة الإدارة (مليار جنيه) : [٢٣]

بلغ إجمالي موازنة العمران في العمران القائم ٢٨,٤ مليار جنيه ، والمشاريع المحلية ٥٨,٢ جنيه مليار ، بإجمالي العمران ٩٨,٩ مليار جنيه ، والمدن الجديدة ٢٩,٨ مليار جنيه، والمشاريع الإقليمية ٤٠,٧ مليار جنيه، وفيما يلي تحليل لهذه الموازنة : يوضح الشكل (٢٢) هذه التوزيعات

- إجمالي الإنفاق : تم تخصيص ٩٨,٩ مليار جنيه للإنفاق على القطاعات العمرانية الستة.
- توزيع الإنفاق الجغرافي:
- المشاريع الإقليمية: استحوذت على أكثر من ٤٠٪ من الميزانية (مثل محطات الطاقة، شبكتها، السكك الحديدية، والطرق السريعة).
- المدن الجديدة: حصلت على الحصة الثانية من الإنفاق.
- المدن والقرى القائمة: خُصص لها ٣٠٪ من الميزانية، على الرغم من أن المستفيدين منها لا يتجاوزون ٢٪ من السكان.
- المناطق العمرانية القائمة: خُصص لها ٢٩٪ من الميزانية، والتي يسكنها ٩٨٪ من المصريين.
- إدارة الإنفاق على المناطق العمرانية القائمة (٢٩٪):
- الإدارات المحلية : تتحكم في ١٣,٣٪ فقط من هذه الحصة.
- الوزارات المركزية : تدير النسبة المتبقية.

٢- ٧-٥ إجمالي الإنفاق على المدن الجديدة مقابل العمران القائم :

٢٩,٨ مليار جنيه من الإنفاق موجه الى ٢٪ فقط من سكان المدن الجديدة بمتوسط ١٥,٥٣٧ جنيه للفرد ، بينما ٢٨,٤ مليار جنيه موجه ٩٨٪ من سكان العمران القائم ، بمتوسط ٣٢٢ جنيه للفرد ، وفيما يلي تحليل لهذا الإنفاق : ويوضح الشكلان (٢٣ و ٢٤) هذه الفروقات التفصيلية.

- المعدل الوطني : يبلغ متوسط نصيب الفرد من الإنفاق العمراني ١٠٩٨ جنيهًا.
- المدن الجديدة : يبلغ نصيب الفرد ١٥,٥٣٧ جنيهًا (أعلى بكثير من المتوسط القومي).

- المشاريع الإقليمية: يبلغ نصيب الفرد ٤٥١ جنيهًا (أقل من المتوسط القومي)
 - المناطق العمرانية القائمة: يبلغ نصيب الفرد ٣٢٢ جنيهًا (أقل من المتوسط القومي بشكل كبير)
- ٧-٣- التفاوت الجغرافي في الإنفاق القطاعي بالمدن الجديدة :

- في بداية عام ٢٠٢٤، شكلت المدن الجديدة بهيئة المجتمعات العمرانية في مصر نسبة ضئيلة حوالى (١,٧٪) من إجمالي السكان. تباينت نسب استيعاب السكان بين المحافظات، حيث سجلت القاهرة والجيزة أعلى نسب (٥٪ لكل منهما)، تلتها الشرقية ودمياط (٤,٢٪ و ٣,٤٪ على التوالي). على النقيض، سجلت سوهاج وأسيوط أدنى نسب الاستيعاب (٠,١٪ لكل منهما).
- على الرغم من تخصيص ٢,٢ مليون فدان من الأراضي لتطوير المدن الجديدة على مدار ٤٥ عامًا، وبعد استبعاد الأراضي غير المستخدمة، تبقى ٩٠٠ ألف فدان مخصصة للإسكان، والتي يفترض أنها قادرة نظريًا على استيعاب ٢٧ مليون نسمة. ومع ذلك، يبلغ عدد السكان الحالي في هذه المدن ١,٧ مليون نسمة فقط، مما يشير إلى استغلال منخفض للقدرة الاستيعابية للمدن، وبالتالي إهدار للموارد. وعليه، فمن غير المتوقع أن تصل المدن الجديدة إلى طاقتها الاستيعابية القصوى في المدى القصير.
- شهد توزيع الإنفاق على المدن الجديدة في مصر تباينًا كبيرًا، حيث تصدرت مدينة العلمين الجديدة بمحافظة مطروح قائمة المستفيدين، مما جعل محافظة مطروح الأعلى من حيث نصيب الفرد من الإنفاق. في المقابل، كان الإنفاق محدودًا في مناطق مثل شرق العوينات بالوادي الجديد، وغابت مشاريع مماثلة في محافظات حدودية أخرى. بالإضافة إلى ذلك، سجلت محافظة مطروح أعلى نصيب للفرد في معظم القطاعات باستثناء قطاعي الإسكان الاجتماعي والتنمية العمرانية.
- "سجلت القاهرة الكبرى ثاني أعلى متوسط إنفاق للفرد، متأثرة بشكل كبير بإنفاق مرتفع في مدينة العلمين الجديدة. لولا هذا التأثير، لتربعت القاهرة على قائمة الأقاليم الأعلى إنفاقًا بفارق كبير، حيث تجاوز نصيب الفرد من الإنفاق فيها ٢,٦ ضعف نظيره في الإسكندرية. القاهرة تصدرت الإنفاق في ٥ من ٦ قطاعات، وخاصة في التنمية العمرانية، مدعومة بتمويل كبير للعاصمة الإدارية الجديدة، وجاءت الجيزة في المركز الثاني بإنفاق متوسط نسبته ٣٠٪ تقريبًا من إنفاق القاهرة، بينما سجلت القليوبية إنفاقًا أقل من المتوسط، ممثلًا حوالى ١٠٪ من إنفاق القاهرة".

جدول رقم (٢) : نصيب الفرد من الاستثمارات في المدن الجديدة حسب القطاع والمحافظة (جنيه للفرد) [٢٤]

الإقليم	المحافظة	كهرباء	التنقل	الإسكان الاجتماعي	الصرف الصحي	مياه شرب	التطوير العمراني	متوسط
القاهرة الكبرى	القاهرة	76	76	98	210	45	530	172
	الجيزة	47	65	49	74	66	0	50
	القليوبية	10	18	38	14	20	0	17

جدول رقم (٣) عدد سكان المحافظات والعمران القائم والمدن الجديدة حسب تعداد ٢٠١٦ [٢٤]

الإقليم	المحافظة	إجمالي المحافظة			العمران القائم			المدن الجديدة*	
		عدد			عدد			عدد	2006% 2016%
القاهرة الكبرى	القاهرة	9,440,374	8,889,549	550,825	5.8%	2.9%			
	الجيزة	7,762,792	7,256,474	506,318	6.5%	3.3%			
	القليوبية	5,215,446	5,107,984	107,462	2.1%	1.0%			

جدول رقم (٤) : الاستثمارات في المدن الجديدة حسب القطاع والمحافظة [٢٤]

الإقليم	المحافظة	كهرباء	التنقل	الإسكان	الصرف الصحي	مياه شرب	التطوير العمراني	إجمالي
القاهرة الكبرى	القاهرة	720,980	713,145	4,803,122	1,978,277	421,907	5,000,000	13,637,431
	الجيزة	362,175	505,392	1,391,730	578,124	510,810	0	3,348,231
	القليوبية	50,094	93,828	735,742	74,500	104,000	0	1,058,164

٤. الخلاصة والتقييم الأهداف السياسية والمالية لمشاريع ومخططات المدن الجديدة :

تناول البحث تاريخ مخططات إعادة التوطين واسعة النطاق لإقليم القاهرة الكبرى وتقييم نجاحاتها، بالإضافة إلى دراسة إعادة توزيع السكان في المدن الجديدة الصحراوية بالجمهورية عامًا وإقليم القاهرة الكبرى، وتم تحليل أسباب الإخفاق المحتملة لهذه المشاريع (هل السبب في التخطيط أم التنفيذ؟)، وبناءً على ذلك، قدم البحث توصيات لسياسات تخطيط إستراتيجي أكثر عدالة وشمولية واستدامة، تهدف إلى معالجة التفاوت المكاني الذي يواجهه غالبية السكان في مصر.

نلاحظ أن الأهداف السياسية والمالية لمشاريع ومخططات المدن الجديدة مبنية على معدلات نمو طموحة أكثر من اللازم: تشير الدراسة إلى أن مشاريع المدن الجديدة في العقود الأخيرة ركزت على الأهداف السياسية والمالية على حساب الأهداف الاجتماعية، مما

أدى إلى فشل في تحقيق الأهداف السكانية المرجوة. وقد تسبب ذلك في توسعات عمرانية واسعة النطاق غير مبررة. توضح الدراسة أن هذه المشاريع اتجهت لتوجيه الخطط الاستراتيجية الوطنية، بدلاً من أن تخدمها، وذلك بسبب الاعتماد على تقديرات سكانية غير واقعية ومعدلات نمو طموحة أكثر من اللازم.

وثبت أن التوسعات والتطورات العمرانية التي نفذت خلال الفترة السابقة أدت إلى تضخم الكتلة العمرانية وتوسيع النطاق العمراني للإقليم حتى تعدت حدوده النطاق الإداري والدليل على ذلك بأنه يلزم ضم مدينة العاشر من رمضان بمحافظة الشرقية إلى النطاق العمراني الحضري لإقليم القاهرة الكبرى.

٥. الاستراتيجيات المقترحة للنطاق العمراني لإقليم القاهرة الكبرى :

- إستراتيجية إدارة استخدام الأراضي لمحافظة القاهرة والجيزة، والتي تواجه تحديات معقدة في التخطيط الحضري بسبب التباين الشديد في الكثافات السكانية والنمط العمراني. فبينما تعاني بعض المناطق من كثافات سكانية مرتفعة للغاية (أكثر من ٢٥,٠٠٠ نسمة/كم²)،

- تواجه بعض المناطق تحديات مزدوجة: كثافات سكانية عالية في مناطق معينة، وأراض صحراوية شاسعة غير مستغلة في مناطق أخرى. هذا التباين يتطلب تخطيطاً استراتيجياً يهدف إلى تخفيف الازدحام بمعالجة الكثافات السكانية المرتفعة، وتحسين الخدمات بتوفير خدمات أفضل للمجتمعات ذات الكثافة السكانية المنخفضة. ويوضح الجدول رقم (٦) الإستراتيجيات الحضريّة الموصى بها لكل محافظة بإقليم القاهرة الكبرى .

- إستراتيجية توسيع وإدارة استخدام الأراضي لمحافظة القليوبية على المدى القصير، بهدف التوسع في المحافظة والاستفادة من الأراضي الصحراوية، مع إدارة أفضل لاستخدام الأراضي لحماية الأراضي الزراعية من التعديات والبناء غير المخطط وتقليل الكثافة السكانية بالحد من الازدحام في المناطق الحضرية

- إستراتيجية التكثيف وإدارة استخدام الأراضي لمحافظة الشرقية : تتميز محافظة الشرقية (بما في ذلك مدينة العاشر من رمضان) في نطاق وادي النيل والدلتا بكثافة سكانية منخفضة (أقل من ١٥,٠٠٠ نسمة/كم²) ووفرة في الأراضي الصحراوية غير المستغلة. بناءً على ذلك، يُوصى بتكثيف المناطق الحضرية القائمة والتخطيط لتوسع عمراني أفقي مدروس على المدى القصير والمتوسط، بهدف إدارة النمو الحضري بكفاءة وتجنب تجاوز الكثافات السكانية المخطط لها، بالإضافة إلى الحفاظ على الأراضي الزراعية من التعدي العمراني.

جدول رقم (٥) الإستراتيجيات الحضريّة الموصى بها لكل محافظة بإقليم القاهرة الكبرى :						
المنطقة	المحافظة	نسبة الكثافة الإجمالية: الكثافة المأهولة	كثافة المساحة المبنية (شخص/كم ²)	التدخل الموصى به		
				المدى القصير	المدى المتوسط	المدى الطويل
الوادي	القاهرة	3.6	13٠643.30	إدارة استخدام الأراضي / إدارة استخدام الأراضي	إدارة استخدام الأراضي	إدارة استخدام الأراضي
الوادي	الجيزة	5.8	14٠914.30	إدارة استخدام الأراضي / إدارة استخدام الأراضي	إدارة استخدام الأراضي	إدارة استخدام الأراضي
دلتا	القليوبية	1	21٠935.20	توسيع / إدارة استخدام الأراضي	إدارة استخدام الأراضي	إدارة استخدام الأراضي
دلتا	الشرقية	1.1	9٠476.00	إدارة استخدام الأراضي / إدارة استخدام الأراضي	توسيع	إدارة استخدام الأراضي

٦. النتائج والتوصيات :

١-6 النتائج : تلخص النتائج التي توصل إليها البحث في النقاط الأساسية بالجدول التالي :

التحديات العمرانية في القاهرة الكبرى تواجه القاهرة الكبرى تحديات عمرانية متزايدة، أبرزها النمو السكاني السريع، والتوسع العمراني غير المخطط، وتدهور البنية التحتية.

التوسع الجغرافي للمجتمعات العمرانية الجديدة شهدت المنطقة تحولاً عمرانياً كبيراً تمثل في توسع هائل للمجتمعات العمرانية الجديدة، بلغت مساحتها ٣٦٠٠ كيلومتر مربع، تفوق هذه المساحة بأربعة أضعاف المساحة الحضرية الأصلية التي كانت قائمة في فترة ما قبل عام ١٩٧٧ مما يعكس تحولات ديموغرافية واقتصادية، ويتطلب دراسة معمقة لآثارها.

التوزيع السكاني أظهر البحث تركزاً سكانياً غير متوازن في القاهرة الكبرى عام ٢٠٢٣، مع وجود غالبية السكان في المناطق

في القاهرة الكبرى:	التقليدية، مما يستدعي دراسة معمقة وخطط تنموية لتحقيق توزيع سكاني أكثر توازناً وتعزيز جاذبية المجتمعات العمرانية الجديدة.
أنماط الكثافة السكانية:	أظهر البحث عن القاهرة الكبرى تبايناً كبيراً في الكثافة السكانية، حيث يتركز السكان في المناطق الحضرية المركزية والضواحي، بينما تنخفض الكثافة في المجتمعات العمرانية الجديدة، مما يعكس تحديات وفرصاً في التوسع العمراني والتنمية.
المناطق غير المأهولة:	أظهرت نتائج التعداد السكاني في القاهرة الكبرى استبعاد بعض المجتمعات العمرانية الجديدة، مما يشير إلى أن ثلث مساحة المنطقة غير مأهولة بالسكان، ويستدعي ذلك تحليلاً معمقاً لتقييم تأثيره على دقة البيانات الإحصائية.
الوحدات السكنية:	أظهرت بيانات التعداد السكاني لعام ٢٠١٧ في إقليم القاهرة الكبرى تركيزاً سكانياً كبيراً، حيث بلغ إجمالي الوحدات السكنية ٨,٦ مليون وحدة، يتركز منها ٤٣٪ في مدينة القاهرة.
معدلات الوحدات الخالية:	بالنظر إلى القاهرة الكبرى، تشير البيانات إلى ارتفاع ملحوظ في معدل الوحدات السكنية الخالية بالقاهرة الكبرى، والبالغ متوسطها ٤٤٪ والذي يعادل ١,٨ وحدة سكنية خالية لكل أسرة، فائضاً في المعروض السكني مقارنة بالطلب الفعلي.
توزيع الوحدات السكنية:	أظهرت البيانات مفارقة في إقليم القاهرة الكبرى، حيث تحتل المجتمعات العمرانية الجديدة مساحة كبيرة لكنها تستوعب نسبة ضئيلة من الوحدات السكنية، مما يستدعي تحليلاً معمقاً لتحديد العوامل والآثار على التنمية العمرانية والتخطيط الإقليمي.
أعلى معدلات الوحدات الخالية:	كشفت النتائج عن نسب مرتفعة بشكل ملحوظ في الوحدات الشاغرة في هذه المجتمعات الجديدة مقارنة بالمدن القائمة. على سبيل المثال، سجلت مدينة بدر أعلى معدل شغور بنسبة ٨٥٪ (٦,٥ وحدة لكل أسرة)، بعدها مدينة ٦ أكتوبر بنسبة ٨٠٪ (٤,٩ وحدة لكل أسرة).
أقل معدلات الوحدات الخالية:	أظهرت المجتمعات العمرانية الجديدة في الدراسة نسب إشغال منخفضة بشكل كبير (٧٢٪ شاغرة) مقارنة بالمدن القائمة (٣٩٪ شاغرة)، مما يسلط الضوء على تحديات التخطيط والتنمية المستدامة.
نتج عن البحث أن أدنى معدلات الوحدات الشاغرة سجلت منطقتا أوسيم ومدينة ١٥ مايو، حيث بلغت النسبة ٢٨٪، وهو ما يعادل ١,٤ وحدة لكل أسرة. هذا يشير إلى انخفاض ملحوظ في مستوى الاستخدام في هاتين المنطقتين مقارنة بالمناطق الأخرى التي شملتها الدراسة.	
تشير الدراسة إلى أن محافظة القليوبية تمتلك إمكانات كبيرة للتوسع العمراني باستغلال الأراضي الصحراوية (١٧٠ كم ²) لإنشاء مجتمعات سكنية جديدة تستوعب ما بين مليون إلى مليوني نسمة، مما يخفف الضغط على المناطق الحضرية.	
الكثافة السكانية المنخفضة:	في سياق تحليل الكثافة السكانية للمدن الجديدة، تبرز مدينتا الشروق وحداق أكتوبر كمناطق ذات كثافة سكانية منخفضة نسبياً. تشير البيانات إلى أن الكثافة السكانية في هاتين المدينتين تبلغ حوالي ٤٠٠ نسمة لكل كيلومتر مربع. هذه القيمة تعتبر مؤشراً على التوزيع السكاني المتباعد نسبياً، مقارنة بمدن أخرى ذات كثافة سكانية أعلى.
أعلى الكثافات السكانية:	أظهرت الدراسة تبايناً كبيراً في الكثافة السكانية بمحافظة القليوبية، مع تسجيل مركز الخصوص أعلى كثافة (٧٧,٦٦٣ نسمة/كم ²) مقارنة بمدينة شبرا الخيمة (٣٩,٤٠٤ نسمة/كم ²)، مما يستدعي دراسة العوامل المؤثرة والآثار المترتبة على البنية التحتية والخدمات.

٢-٦ نتائج في شكل مجموعة من الإجراءات التنفيذية أهمها :

تركز الاستراتيجيات على تحسين عملية التخطيط في المحافظات، مع افتراض وجود هيكل إداري فعال، باقتراح تطوير خطط استراتيجية للمحافظات، بدلاً من المستوى الإقليمي، مع تحديد أهداف قصيرة، متوسطة، وطويلة المدى. والتأكيد على أهمية مرونة هذه الأهداف وقابليتها للتحديث الدوري، بالإضافة إلى إشراك المجتمع المحلي في عملية التخطيط، وتتلخص في الجدول التالي :

تخطيط وضع خطط شاملة وطويلة الأجل من قبل متخصصين، مع توفير الموارد اللازمة لتنفيذها، والالتزام بها.

استراتيجي
طويل الأجل:

التنسيق المتكامل	ضمان التنسيق التام بين القرارات والإشراف المتخصص من ذوي الخبرة في مختلف المجالات، مع توفير الدعم اللازم.
عدم وجود اكتظاظ سكاني	أظهرت الدراسة أن الإقليم لا يعاني من اكتظاظ سكاني، استناداً إلى معدلات الإشغال المنخفضة للوحدات السكنية القائمة والجديدة.
تقييم التوسع العمراني	كشفت الدراسة أن التوسعات العمرانية تهدف إلى الخروج من الوادي والدلتا، دون دراسة كافية لاحتياجات الإشغال وتوفير فرص العمل، مما أدى إلى تضخم الكتلة العمرانية دون تحقيق أهداف التنمية المستدامة.
قصور أداء المدن الجديدة	لم تحقق المدن الجديدة الأهداف المرجوة منها في توطيد السكان وتوفير فرص العمل، مما يتطلب إعادة تقييم استراتيجيات التنمية الحضرية.
استراتيجيات التنمية العمرانية	لتجاوز تحديات ارتفاع تكاليف البناء، يتطلب تحقيق تنمية عمرانية مستدامة تحولاً من التوسع الأفقي إلى تعزيز الكثافة السكانية في المدن القائمة، وذلك من خلال تحليل العوائق الاجتماعية والهيكلية للمدن الجديدة، والاستثمار في الخدمات الأساسية، وتفعيل الحوافز لإشغال المساكن الشاغرة.
عدم تحقيق العدالة المكانية	لتجاوز التباينات المكانية، يتبنى النهج الجديد هيكلية إدارية تنسيقية وإشرافية، مع التركيز على التنمية المتوازنة وتقليل التدخل المباشر في تنفيذ المشاريع، مما يعزز القدرات التنسيقية لتحقيق الأهداف التنموية.

6-3 التوصيات :

خلصت التوصيات بالبحث إلى ضرورة وضع خطة عمل شاملة لتحقيق التنمية، تتضمن الإجراءات التالية :

وضع خطة تنمية محلية:	يوصي البحث بوضع خطط تنمية اقتصادية واجتماعية مخصصة لكل محافظة، تعتمد على التخطيط التشاركي وتحليل الاحتياجات المحلية لضمان توزيع عادل للموارد وتحقيق تنمية متوازنة وشاملة.
دمج إدارة المدن الجديدة والعمران القائم:	يوصي البحث بدمج آليات إدارة التنمية الحضرية على مستوى إقليمي/محلي موحد لتعزيز التنمية المستدامة من خلال توزيع أمثل للاستثمارات، وتحقيق التوازن بين متطلبات التنمية والمشاريع العقارية، وتعزيز التكامل الوظيفي والشفافية.
مراقبة وضبط المعايير والمتابعة	يوصي البحث بتركيز دور الحكومة المركزية على التنظيم والرقابة، مع تقييم الأداء، وضع معايير موحدة، وتحقيق التوازن والتكافؤ الإقليمي من خلال توزيع عادل للموارد.

REFERENCES

Book

[21] Y. Shawkat, *Social Justice and the Built Environment, Egypt's Map*. Cairo: Shadow Ministry of Housing, 2013.

Electronic Book

[3] Eurostat, "Methodological Manual on City Statistics," [Online]. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2017. Available: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/8012444/KS-GQ-17-006-EN-N.pdf>

Journal article

[22] D. Wahdan, "Planning Egypt's New Settlements: The Politics of Spatial Inequities," *Cairo Papers in Social Science*, 2013.

Reports

[1] "Decision of the President of the Arab Republic of Egypt No. 495 of 1977 regarding the division of the Arab Republic of Egypt into economic regions and the establishment of regional planning authorities," 1977.

[4] General Organization for Physical Planning, "Maps of the Greater Cairo Region," GOPP, Cairo, Egypt, 2017.

- [5] General Organization for Physical Planning, "Map of Cairo Governorate," GOPP, Cairo, Egypt, 2017.
- [6] General Organization for Physical Planning, "Map of Giza Governorate," GOPP, Cairo, Egypt, 2017.
- [7] General Organization for Physical Planning, "Map of Qalyubia Governorate," GOPP, Cairo, Egypt, 2017.
- [8] Japan International Cooperation Agency, "The Study on Strategic Urban Development Master Plan for a Sustainable Greater Cairo Region in the Arab Republic of Egypt, Final Report (Part II)," JICA, Tokyo, Japan, 2008.
- [9] World Bank, "Egypt - Urban land use policy review: Main Report," [Online], 2014. Available: <https://documents1.worldbank.org/curated/pt/937421468262537412/pdf/841870WP0land00Box0382132B00PUBLI C0.pdf>
- [10] World Bank, "Urban Transport Strategy Review, The Case of Cairo, Egypt: Executive Summary," Washington, D.C., 2000.
- [11] General Organization for Physical Planning and U.N. Habitat, "The Strategic Urban Development Plan for the Greater Cairo Region, Part One: Vision and Strategic Directions," Cairo, Egypt, 2012.
- [12] General Organization for Physical Planning, "The Urban Restructuring Project for Greater Cairo – Part One," GOPP, Cairo, Egypt, 2014.
- [16] "Law No. 59 of 1979 for New Urban Communities," [Online], 1979. Available: <https://manshurat.org/node/251>
- [17] Central Agency for Public Mobilization and Statistics, "Egypt in Figures 2024 – Population Section," [Online], 2024. Available: https://www.capmas.gov.eg/Pages/Publications.aspx?page_id=5104&Year=23658
- [19] Central Agency for Public Mobilization and Statistics, "General Population and Housing Census 2006," Cairo, Egypt, 2008.
- [23] Tooba, "The Built Environment Budget FY 2015/2016," [Online], 2016. Available: <https://www.10tooba.org/wp-content/uploads/2016/06/10-Tooba-%D9%85%D9%88%D8%A7%D8%B2%D9%86%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%85%D8%B1%D8%A7%D9%86-2015-2016.pdf>
- [24] Central Agency for Public Mobilization and Statistics, "Egypt in Figures 2016," Cairo, Egypt, 2016.

Websites

- [2] Corporate Finance Institute Inc., "Metropolitan Statistical Area (MSA)," [Online]. Available: <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/economics/metropolitan-statistical-area-msa/>
- [13] M. Alazraki. (2024, Feb. 27). The World's Largest Cities by Area [Online]. Available: <https://247wallst.com/population-and-social-characteristics/2024/02/27/the-worlds-largest-cities-by-area/>.
- [14] Global Geografia, "Largest Cities in Africa," [Online]. Available: <https://www.globalgeografia.com/en/africa/largest-cities-africa.htm>
- [15] Macrotrends LLC, "Largest Cities By Population in 2024," [Online]. Available: <https://www.macrotrends.net/global-metrics/cities/largest-cities-by-population>
- [18] Central Agency for Public Mobilization and Statistics, "Population Estimates," [Online]. Available: https://capmas.gov.eg/Pages/StaticPages.aspx?page_id=7188
- [20] Tooba, "Urban Deprivation Index – Security of Tenure," [Online]. Available: <http://10tooba.org/bedi/ar/%D8%A3%D9%85%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%AD%D9%8A%D8%A7%D8%B2%D8%A9/>