المحاضرة الرابعة: المدن الجديدة: نقاش نظري

تمهيد: شهد مفهوم المدن الجديدة تطور كبير خلال القرن العشرين، حيث أصبحت تشكل جانب مهم من فلسفة التنمية الحضرية في العالم برمته، بعدما راهنت عليها الكثير من دول المعمورة منذ نهاية الحرب العالمية الثانية، الأمر الذي جعلها تحظى باهتمام أكاديمي واسع النطاق، سعى لفهمها عن كثب والاطلاع على كافة التفاصيل المؤسسة لها، والتي سنقف على جانب منها في التفصيل الآتي.

أولا. المدن الجديدة: المفهوم والاصطلاح: تستخدم لفظة "المدن الجديدة" لتسمية العديد من المجتمعات التي تختلف عن بعضها البعض من ناحية الأهداف، الوظيفة، والحجم، وتؤثر بالطبع على الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية للدولة أو الإقليم الموجودة فيه.

كما يجرنا الحديث عن مفهوم المدينة الجديدة أيضا، إلى ضرورة التمييز بين تفصيلين مهمين وهما المدن الجديدة كمصطلح، والمدن الجديدة كمفهوم ومشروع قائم بذاته. فالأولى تعد قديمة من حيث التداول اللفظي، وذلك كون أن كل مدينة في أصل نشأتها في التاريخ العمراني هي مدينة جديدة في وقتها، رغم الاختلاف البين في الظروف والمسببات المصاحبة لنشأتها، حيث شيدت عبر التاريخ الإنساني الطويل الكثير من المدن والحواضر على غرار مدينة (**سمراء**) بالعراق والتي خلفت مدينة **بغداد** كعاصمة للحكم، كما أنشأ ملك فرنسا **لويس الرابع عشر** مدينة **فرساي**، وأنشأ قيصر روسيا مدينة **نابويلي**، ومن قبلهم المعتصم.. إلخ.

أما المدينة الجديدة كفكرة قابلة للتطبيق أو كمشروع عملي، فقد جاءت كنتيجة للبحث الرامي لإيجاد أدوات تنفيذية لسياسات تطويرية للأرض، أو لإحداث تغيرات في شبكة المدن والقرى، بما يمكن من تحقيق توازن سكاني، أو لحل مشاكل الكثافة السكانية العالية في بعض المناطق، إضافة لاستغلال أفضل للموارد الاقتصادية المتاحة.

ووفقا لهذا المعنى، فإن مفهوم المدن الجديدة يتخذ دلالات مختلفة تبعا للأقطار التي تستخدمه، وهو الاختلاف الذي يبدو أنه متصل بمفهوم المدينة في حد ذاته في هذه الأقطار، ذلك أن لكل جماعة سكانية تبدأ بالاستيطان في مجال معين هي شيء جديد. ومن هنا فإن جزءا من مفهوم المدن الجديدة هو فلسفي وليس وصفي.

ولا يوجد إجماع تام بين المختصين في حقل الدراسات الحضرية حول تعريف المدينة الجديدة، فهناك من يعرفها بأنها:

➢ مدن مصنوعة أو مخططة لا دخل لسكانها في التخطيط الذي وضع لها. وهذه المدن يتم التخطيط الشامل والمتكامل لها من جانب الجهات الحكومية المختصة، بحيث يشتمل هذا التخطيط على كافة الجوانب العمرانية والتنظيمية وأيضا الاقتصادية، وذلك دون النظر إلى الفئات الاجتماعية المختارة.

➢ يرى **صلاح بسيوني** أن المدن الجديدة: هي ذلك المجتمع المحلي المستحدث الذي يتم إنشاؤه بناءا على أسس تخطيطية شاملة ومتكاملة بكل جوانبه الاقتصادية والفيزيقية والتنظيمية، ويلي ذلك نقل العناصر البشرية المختارة بشروط معينة، وذلك بهدف تحقيق وضع اجتماعي واقتصادي متطور عن الوضع السابق في المدن التقليدية، ويكون الهدف منه تنمية وتطوير الموارد البشرية والاقتصادية ورفع المستوى الاجتماعي.

➢ وهناك من عرفها بأنها: " تلك السياسات التي تنتهجها كثيرا من الدول لحل مشاكلها العمرانية، وبالذات بالنسبة للمراكز الحضرية الكبرى بها، كما أنها تنظم عملية التوسع حول المراكز الكبرى، وتمثل أيضا وسيلة من وسائل التنمية الإقليمية في المناطق المحيطة بها".

➢ وهي حسب P. MERLIN مدينة مخططة، يتم إنشائها بقرار إداري بصفة شاملة في إطار سياسة تهيئة الإقليم، وتكون المدن الجديدة مكتفية ذاتيا من حيث فرص العمالة والإسكان والخدمات اللازمة للعاملين، كما تضم مختلف التجهيزات والأنشطة.

➢ في حين عرفها **بول دولوفريي** والذي يعتبر الأب الروحي لمدن الجديدة في فرنسا، بأن: المدن الجديدة عبارة عن مدن مستقبلية تحض بتقدم تكنولوجي عالي في جميع الميادين الاقتصادية، السياسية والعمرانية.. وتسمح بتوجيه التنمية في إطار الوظائف الاقتصادية والإسكانية.

➢ أما المشرع الجزائري فتعاطى مع هذا الموضوع في نص الفقرة الرابعة (04) من المادة الثالثة (03) من القانون: 01-20 المؤرخ في: 2001/12/12، والمتعلق بتهيئة الإقليم بأنها: "**كل تجمع بشري ذو طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة، وتشكل المدن الجديدة مراكز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري** ".

ثانيا. المدن الجديدة من المحلية إلى العالمية: تدين تطور فكرة المدن الجديدة كظاهرة حضرية أخذت في الانتشار على الصعيد العالمي منذ القرن الماضي، بالفضل للمؤلف البريطاني: **إبنزار هوارد** والذي طرحها في كتابه الموسوم ب: " المدن الحدائقية المستقبلية ". مؤسسة بذلك لإجماع مؤداه، اعتبارها محاولة لإصلاح أوضاع المدن من الخارج عن طريق سياسة الحلول الثقيلة والاستثمارات المادية الضخمة.

فقد اقترح **إبنزار هوارد** بناء مدن جديدة بأكملها، وضمن هذه الاقتراحات في الكتاب الذي أصدره عام 1828 عنوانه "مدن الحدائق غدا"، ولم تكن هذه الفكرة التي حملها لنا تمثل نمطا من أنماط الضواحي القريبة من المدن القديمة، بقدر ما كانت مجتمعات جديدة مستقلة، ومتمتعة بالاكتفاء الذاتي، حيث يبلغ تعداد سكانها ما لا يقل عن 30 ألف نسمة، ويتمتعون بوجود فرص عمل ملائمة، والإقامة الدائمة بالمدينة، إلى جانب الخدمات

الترويحية للسكان. وقد قام **هوارد** بتنفيذ فكرته المتصلة بمدينة الحدائق عام 1907 وأخرى عام 1920. وهي الفكرة التي لاقت استحسانا كبيرا في الأوساط السياسية بهذ البلد، والتي تجلت في إقدام الحكومة عام 1946 على إنشاء تجمعات حضرية جديدة، والتي بلغ عددها 28 مدينة جديدة عام 1971، وهذا حتى يتم استقبال الفائض المتواجد في المدن الكبرى وخاصة مدينة لندن.

هذا الواقع الجديد لم يبقى حبيس بريطانيا لوحدها، بل سرعان ما جرى اقتباس الفكرة وإعادة إنتاجها مرة أخرى في الكثير من مناطق العالم بعد الحرب العالمية الثانية، بدأ من الدول المتقدمة وصولا إلى البلاد النامية. حيث انتعشت حركة المدن الجديدة في فرنسا، هولندا، ألمانيا، وايطاليا، وكان أحد الأسباب لقيامها بإعادة توزيع السكان بهدف التقليل من التمركز السكاني في المدن الكبرى التي كانت تعاني من مشاكل التزاحم، بالإضافة إلى إيجاد الظروف المعيشية ذات المستويات المتميزة للسكان.

أما في العالم العربي، فقد انتهجت كل من مصر والسعودية سياسة المدن الجديدة منذ السبعينات القرن الماضي، وذلك بهدف فك الاختناق **الميتروبولي العاصمي**، وإنشاء أنوية حضرية للأقاليم، إضافة إلى تنمية المدن والمناطق المحرومة.

ثالثا. دواعي ظهور المدن الجديدة: ترجع أسباب ظهور المدن الجديدة إلى المرحلة التي ازدهرت فيها المدن، واكتست أهمية بالغة على الأصعدة الاقتصادية والاجتماعية وحتى السياسية، وذلك بفضل عملية التصنيع وما صاحبها من نمو حضري هائل. هذا الأمر لفت الانتباه إلى الكثير من المشكلات المطروحة على الساحة، والتي عجلت ببروز فكرة المدن الجديدة كحل عملي لمواجهة المشكلات والتحديات الأخذة في التعقيد، والتي من جملتها نذكر الأتي:

- إعادة توزيع السكان بهدف التقليل من التضخم الذي تشهده المدن الكبرى.
- كثرة وجود المصانع دون وجود مساكن للعمال في مناطق النشاط الاقتصادي.
- الحاجة لوجود استثمارات الاقتصادية وعمرانية في مناطق وجود الثروات الطبيعية المكتشفة.
- السعي لإيجاد الظروف المعيشية ذات المستويات المتميزة للسكان.
- تصاعد حجم المشكلات الحضرية وتعقدها، وذلك على غرار: اكتظاظ المدن، الازدحام المروري، الفقر والجريمة، اعتلال الصحة، تلوث البيئة.. إلخ.
- البحث عن الحلول السهلة والقائمة على فكرة خلق مجتمعات ومناطق نمو وتوسع جديدة.

رابعا. بيان أهداف وأهمية إنشاء المدن الجديدة: تكشف نتائج الكثير من الدراسات التي تمت حول فكر المدن الجديدة في العالم، على غرار تلك التي قام بها كل من: **جالانتي**، **أسبورن** وآخرون كثيرون غيرهم، أن الأغراض من بناء المدن الجديدة تعددت وتباينت، ويمكن ايجازها اجمالا فيما يلي:

استهدف نشر التنمية الصناعية وتخفيف فجوات التباين في مستويات التنمية بين الأقاليم كما كان عليه في **انجلترا**.

تخفيف الضغط عن المدن الكبرى كما هو الحال بالنسبة **لمصر وفرنسا**.

بناء عواصم جديدة للدول مثلما كان الشأن بالنسبة **لاستراليا والبرازيل**.

استهداف استغلال الموارد الطبيعية وزيادة القيمة المضافة، على غرار المدن الجديدة ذات الطابع الصناعي كالجبيل وينبع بالمملكة العربية السعودية.

نواة توسع وازدهار المؤسسات التعليمية أو الخدمات الطبية المتقدمة كما هو الحال في الولايات المتحدة الأمريكية.

كما يترجم الاستمرار في إنشاء المدن الجديدة مع اختلاف أهدافها وطبيعتها استنادا لسياسات ضمنية إحدى هذه الأهميات، والتي تستهدف تحسين التشكيل الهرمي المتدرج لمنظومات المدن ووظائفها. حيث تزايد الاهتمام بالمنظومات المتوازنة للمدن والمدن الجديدة خاصة، نظرا لأهميتها في علاج الخلل القائم في التوزيع المكاني للتنمية العمرانية، فمن خلال التوزيع المتوازن لأحجام ووظائف المدن يمكن تحقيق الانتشار المكاني للتنمية على الصعيد الوطني، وتقليص الفوارق الإقليمية في مستويات التنمية.

خامسا. أنماط المدن الجديدة في العالم: الأهمية والتطور الكبيرين اللذان شهدهما مفهوم المدن الجديدة في القرن العشرين، جعلها ترقى لتمثل سياسة تخطيطية قائمة بذاتها اليوم، كما جعل أشكال وصور المدن الجديدة متعددة ومتباينة، تبعا لتعدد المنطلقات والغايات التي تحكم عمليات إنشائها في الأول، حيث يمكننا في هذا الصدد أن نميز بين عدة أنماط منها بحسب المعايير المستخدمة في هذا المجال، مثل: أهدافها، أحجامها، درجة الاكتفاء الذاتي.. وإلى غير ذلك من المحكات المستخدمة من قبل الباحثين في هذا المجال.

1. **النمط الأول**: ويتعلق بأغراض المدن في حد ذاتها، إذ أقيمت بعض المدن كمراكز خدماتية ذات بنية زراعية، وبعضها للتقليل من الكثافة السكانية في المدن الكبرى، وأخرى شيدت كعواصم جديدة كما جرى في: **البرازيل وأستراليا**. وهناك مجموعة أخرى تأسست كمدن صناعية لاستغلال الموارد الطبيعية، أو لتحقيق أغراض جيوسياسية.. إلخ.

2. **النمط الثاني**: ويتعلق بدرجة الاكتفاء الذاتي بصفته عاملا مركزيا، ويمكن في هذه الحالة تصنيفها إلى ثلاثة (03) نماذج جزئية، وهي كالأتي:

النموذج الأول: مجموعة "المدن التابعة" ذات الصلة بالمدن الرئيسية ومستفيدة من الاقتصاديات الكبيرة للمدن الرئيسية.

ويلجأ إلى هذا النوع من المنشآت إذا كان النموذج المقترح صغير الحجم وليس به مستوى مقبول من التجهيزات ولا من فرص العمل، ليمكنه من أن يحدث توازنا مع المدينة الكبيرة. وقد أعتمد هذا الحل من طرف **الهولنديين والسويديين** وفي كل الدول **الاسكندنافية**.

النموذج الثاني: ويسمى "المدن التوأم" ويتألف من امتداد الإسكان في المدن القائمة بشرط وجود قاعدة اقتصادية لتسهيل بناء هذه المدن، إذا كان لها منفذ للحصول على الخدمات من المدينة الرئيسية. وبعبارة أخرى، فهي عبارة عن مجموعة مدن تعتمد على الخدمات التي تجهزها لها المدينة الأم، وذلك بهدف تفادي تجميع السكان والنشاطات في تجمع عمراني واحد، يتضخم ويحدث اختلالا مع باقي التجمعات داخل الأقاليم، وذلك من خلال استقطاب الكثافة السكانية بالمركز القديم، وإعادة توزيعها وتخفيف الازدحام على نحو ما جرى العمل به في كل من: **بريطانيا وفرنسا** بشكل خاص.

النموذج الثالث: ويعكس السياسة الطويلة الأجل لبناء مدن جديدة على قاعدة اقتصادية مستقلة. هذا النوع غالبا ما يبنى في مواقع خارج المواقع المعمرة لتحقيق الاستقلال الذاتي اقتصاديا واجتماعيا، وهي تهدف لضمان تنمية متوازنة لإقليم البلاد الواحدة. مما يعني أن تواجدها مرهون بحجم الإمكانيات الاقتصادية المرتبطة بتوفر المواد الأولية التي تسمح ببناء مواطن لصناعة، بما يمكنها أن تضمن توازنا جغرافيا للنشاطات والوظائف معا.

هذا الخيار، تم اعتماده بشكل خاص في دول أوربا الشرقية، على غرار كل من: **تشيكوسلوفاكيا، بولونيا، المجر، الاتحاد السوفياتي سابقا**.. إلخ.

وقد جنحت معظم دول العالم في مساعيها لبناء مدن جديدة، إلى اختيار إحدى النمطين سالفي الذكر، حيث يأخذ البلد المعني بالاعتبار إلى جانب ظروفه الاقتصادية والسياسية والعمرانية..، طبيعة مشكلاته ورهاناته الاجتماعية والتنموية المختلفة التي يصبو إلى تحقيقها.

سادسا. التجارب الدولية في بناء المدن الجديدة: باتت سياسة إنشاء المدن الجديدة تحظى باهتمام عالمي غير مسبوق، خاصة في الفترة التي تلت أحداث الحرب العالمية الثانية، والتي شهدت إنشاء أعداد كبيرة من المدن الجديدة في مناطق كثيرة من العالمين النامي والمتقدم على حد سواء، والتي سنقف على بعض النماذج منها في التفصيل اللاحق.

1. التجربة البريطانية: شهدت بريطانيا عملية تحضر مبكر، وصل فيه هذا الأخير إلى أقصى حد عالمي منذ نهاية القرن التاسع (19) عشر ميلادي، الأمر الذي جعل المدن البريطانية تعرف وضع متردي على جميع المستويات (صحيا، بيئيا، اجتماعيا، سكنيا..)، وذلك جراء ارتفاع معدلات التضخم السكاني داخل أسوارها.

هذا الوضع، جعل الكثير من الأصوات الإصلاحية ترتفع منادية بإصلاح هذه الأوضاع، وخلال هذه الفترة تحديدا برزت أفكار تقدمية من اقتراح "ابنزار هوارد"، قامت على فكرة إنشاء نموذج ما بات يعرف اصطلاحا بالمدن الحدائقية، وهي مدن موضوعة حسب مخطط منتظم حول حظيرة أو متنزه. وتمثل مدينتي: **ليشورت ويلوين قاردين سيتي** واللتان شيدتا سنتي 1903 و1920 على التوالي، تجسيدا عمليا لمبادئ هذه الفكرة.

هذا الفكرة ظلت مهيمنة على تفاصيل المشهد العمراني في بريطانيا إلى غاية سنة 1944، أين أعيد حينها طرح نفس الفكرة عن طريق **مخطط أبيركرومبي** ليصادق على قانون المدن الجديدة سنة 1946، ثم أكمل هذا القرار سنة 1965 و1968، أين أريد تطبيقه على 32 مدينة جديدة.

مسيرة التطور التي شهدتها تجربة المدن الجديدة في بريطانيا، يقسمها الكثير من المختصين إلى ثلاث (03) أجيال، وهي كالأتي:

- **الجيل الأول**: وامتد بين سنتي 1946-1955، وكان الهدف منه هو حل مشكلة الاكتظاظ السكاني والتنظيم السيئ للعمران أو تحسين وضعية أقاليم في أزمة (أحواض الفحم)، وكان من اللازم أن تكون من ذوات الحجم المتواضع (60 ألف نسمة في المتوسط)، وتقع على مسافة تتراوح بين 30-65 كلم نمن التجمع الأم. وتمثلت هذه الانجازات في إقامات فردية خصصت بصفة عامة للعمال، ووضعت في شكل وحدات مجاورة لما يتراوح بين 4-12 ألف ساكن مجهزة بتجهيزات خاصة.
- **الجيل الثاني**: وامتدت من سنة 1956 إلى سنة 1964، وتفسر أغراضا أخرى مختلفة تماما، بعدما الأهداف والوسائل قد تغيرت، حيث أصبح المقصود أو المطلوب هو المدن الحضرية أي التجمع حول مركز واحد بكثافة مرتفعة في المساكن الجماعية، وأقطاب نمو اقتصادي فعالة، انطلاقا من مركز كثر سكانه من قبل.
- **الجيل الثالث**: وهنا نسجل ازدياد حجم هذه المدن، حيث انتقلت من 150 ألف ساكنة إلى 200 ألف ساكن، وذلك للتمكن من التنوع الكبير للعمالة والتجهيز واختفاء المراكز الفرعية لفائدة وحدات أكثر اختصارا وكثافة منخفضة (4000 بدلا من 12 ألف نسمة)، ونقل جماعي متطور جدا، لضمان نصف التنقلات على الأقل، المنشات الصناعية أكثر عددا لكن أقل تكتل.

2. التجربة الأمريكية: ظهرت المدن الجديدة في الولايات المتحدة الأمريكية نتيجة لجهود مستثمري القطاع الخاص، وليس نتيجة لجهود الحكومة، فلقد تحصلت الشركات الخاصة على احتكار إنشاء المدن الجديدة والتي بلغ عددها حوالي 64 مدينة في أوائل السبعينات.

وتختلف تجربة المدن الجديدة في هذا البلد عن مثيلتها في بريطانيا في نواحي عديدة منها:

- المدن الأمريكية ليس لها حزام واقي حولها.

➢ كونها دون سلطة حكومية فيما عدا الإدارة المحلية.

وأول مدينة جديدة شيدت في الولايات المتحدة الأمريكية هي **راديون**، والتي جرى تصميمها من قبل: **كلارونس ستيان وهنري رايت** في سنة 1929، **ك: جاردن سيتي** دون حزام أخضر واقي، فقد قاما برسم العمارات المجاورة والمحاطة بحدائق، بحيث تواجه المنازل الحدائق بدلا من الشوارع. وكان من بين عوامل نجاح المدن الجديدة في و.م.أ هو اختيار جماعات وأفراد من أجناس وطبقات اجتماعية مختلفة، وقد نص القانون الأمريكي على ضرورة تطوير وتنمية المجتمعات الجديدة وتوفير المسكن الملائم للأسرة متوسطة الدخل وذات الدخل المحدود مع ضرورة مراعاة القوانين المتعلقة بالمساواة في فرص العمل والسكن والخدمات.

3. التجربة المصرية: بدأ الاهتمام بفكرة إنشاء المدن الجديدة في مصر في أواخر السبعينات من القرن الماضي، حيث تبنت الدولة فكرة إنشاء عدد من المدن الجديدة، وذلك بغية تحقيق جملة الأهداف الآتية:

- إعادة رسم خريطة السكان وتوزيعهم الجغرافي في مصر، مع خلق بيئة حضرية جديدة أكثر تنظيما وجاذبية لتمتص جزءا من التكدس السكاني في المدن القائمة.
- توجيه الزيادة الطردية في السكان خارج العمران المنحصر في وادي ودلتا النيل لحماية الأراضي الزراعية.
- حل مشاكل المدن القائمة مثل التزاحم وتدهور المرافق وضيق المساحات المتوفرة للتوسعات العمرانية والخدمات.
- خلق حافز لتدفق رؤوس الأموال وجذب المستثمرين إلى المناطق الجديدة، وذلك بتهيئة الظروف المناسبة للمشروعات في مجال الانتهاج الصناعي وفي مجال الخدمات.
- العمل على توطين الصناعة في مناطق محددة للاستفادة من الموارد الطبيعية المتاحة واستغلال الإمكانيات المختلفة الموجودة بالمناطق الصحراوية.

هذه الفكرة استدعت إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب القانون رقم 59 لسنة 1979، لتكون هي الجهاز المسؤول عن إنشاء المدن الجديدة وإدارتها واختيار مواقعها، وكذلك إعداد المخططات العامة والتفصيلية لها، تبعا لأحكام القانون رقم 143 الصادر سنة 1981 والذي حدد السبل إدارتها. وفي سنة 1985، تم إعداد خريطة التنمية والتعمير لمصر حتى عام 2017، وتحديد مواقع إقامة أربعة وعشرون (24) مدينة جديدة، لاستيعاب نحو 12 مليون نسمة، وهي نصف الزيادة السكانية المتوقعة حتى سنة 2017.

التجربة المصرية في إنشاء المدن الجديدة، انتهت إلى إنشاء ثلاثة (03) أنواع من هذه المدن، وهي:

➢ **مدن تابعة:** هي مجموعة المدن التي تم إقامتها بالقرب من مراكز المدن الكبرى، وذلك بهدف الاستفادة من الوفرات الاقتصادية الناتجة عن التجمع الاقتصادي للاستثمارات بهذه المدن، وبخاصة الهياكل الأساسية المتوفرة فيها والخدمات والعمالة. وهي مدن مستقلة عضويا، لكنها غير مستقلة اقتصاديا. الأمر الذي يجعل

مسافة ابتعادها عن المدن المركزية لا تتعدى 20 كلم، ويتراوح عدد ساكنتها بين 150 ألف إلى 500 ألف نسمة. ومن أهم هذه المدن نذكر: **مايو، 06 أكتوبر، العبور، بدر**.

➢ **مدن مستقلة:** وهي مجتمعات مكتفية ذاتيا من ناحية الخدمات وفرص العمل، لها قاعدة اقتصادية مستقلة قوية، والغرض منها أن نقط ارتكاز تدعم النمو العمراني على محاور التنمية، وهي تبعد عن القاهرة بمسافة تتراوح ما بين 40-90 كم، وتنقسم إلى نوعين، مدن لها نمو متاخم مثل مدن **السادات، والعاشر وبرج العرب**، وأخرى ليس لها نمو متاخم. ويتراوح تعدادها السكاني ما بين 250 ألف-500 ألف نسمة.

➢ **مدن توائم:** وهي عبارة عن توسع عمراني في الأراضي الصحراوية، غير أنها في نفس الوقت على اتصال وثيق بالمدينة الأم معتمد عليها في الكثير من المستويات الخدمية، وأهم ما يميز هذه التوسعات العمرانية أنها تتفادى في إنشائها أخطاء ومشاكل المجتمعات القائمة.

وهذا النوع يعد امتدادا حضاريا للمدن القائمة، وكان الغرض منها الاستفادة من قربها من المدن القائمة، حيث تعتمد عليها في العديد من الخدمات. ويتراوح حجم الساكنة في هذه المدن بين 30 ألف و350 ألف نسمة، ومن أهم هذه المدن نذكر: **بني سويف الجديدة، المنيا الجديدة، الأقصر الجديدة، اخميم الجديدة، اسيوط الجديدة، سوهاج الجديدة.**