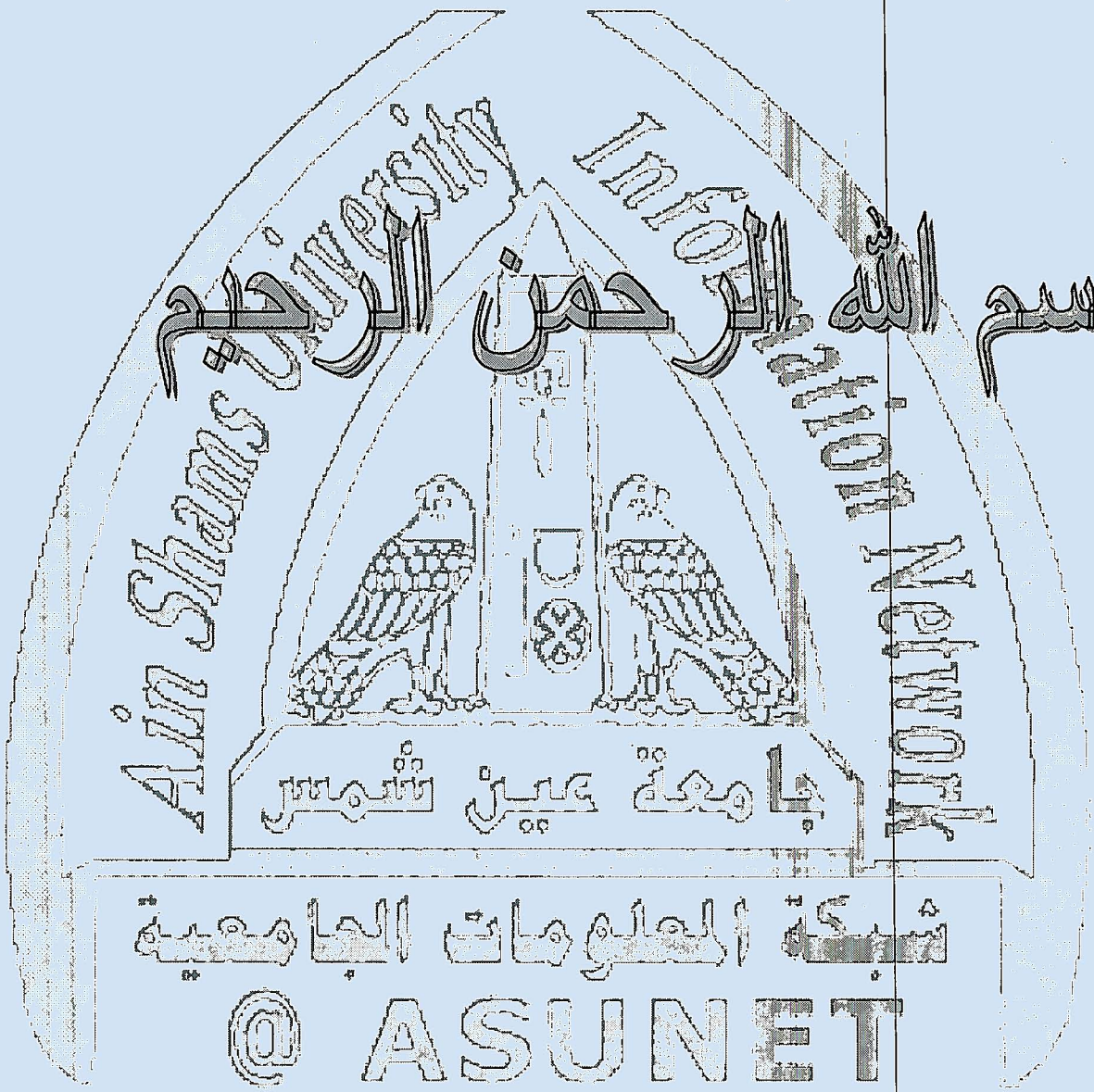
شبكة المعلومات الجامعية

بسم الله الرحمن الرحيم



شبكة المعلومات الجامعية

جامعة عين شمس

التوثيق الالكتروني والميكروفيلم

قسم

نقسم بالله العظيم أن المادة التي تم توثيقها وتسجيلها
علي هذه الأفلام قد أعدت دون أية تغيرات

يجب أن

تحفظ هذه الأفلام بعيدا عن الغبار

في درجة حرارة من ١٥-٢٥ مئوية ورطوبة نسبية من ٢٠-٤٠%

To be Kept away from Dust in Dry Cool place of 15-25- c and relative humidity 20-40%

شبكة المعلومات الجامعية

التوثيق الالكتروني والميكروفيلم

Ain Shams University Information Network
شبكة المعلومات الجامعية
@ ASUNET

بعض الوثائق الاصلية تالفة

جامعة القاهرة
كلية التخطيط الاقليمى و العمرانى
الدراسات العليا

نحو منهجية بديلة لتنفيذ المدن الجديدة

(تطبيق منهجية التخطيط الاستراتيجى)

بحث مقدم من
المهندس / عاصم على الفولى
للحصول على درجة الدكتوراة

اشراف
د. محمد طاهر الصادق
استاذ تخطيط المدن و الاقاليم
رئيس قسم التنمية الاقليمية

١٤٢٧

بسم الله الرحمن الرحيم

فقلت استغفروا ربكم إنه كان غفارا * يرسل السماء عليكم مدرارا * ويمددكم بأموال و بنين ويجعل لكم جنات ويجعل لكم انهارا*

صدق الله العظيم
نوح : (١٠-١٢)

شكر و اهداء

الحمد لله الذى بنعمته تتم الصالحات ، بغير فضله و توفيقه ما كان لى أن أتـــم هــذا العمــل بعــد انقطــاع عن البحث العلمى دام خمسة عشر عاما ، فإياه اسأل أن يتقبلـــه و ينفــع بــه .

واعميق شكرى و امتنانى لاستاذى الدكتور محمـــد طــاهر الصــادق ، و اذا كــان مــا اولانيــة مــن رعاية وتوجيه و اهتمام خلال فترة البحث هو شـــأن الاســاتذة الاجــلاء ، فقــد زادنــى عليــها أســتاذى على الصعيدين العلمى و المهنى لمدة ناهزت الثلاثين عاما ما يتجـــاوز بكثــير مــا يقدمــه الاســتاذ الــى تلميذه ، و دينه فى عنقى اكبر من ان يوفى ، فلاســتاذى مزيــد الشــكر و الامتنــان .

واسجل شكرى و تقديرى للكثيرين الذين ســـاعدونى بالجــهد و الوقــت و بمــا تحــت ايديــهم مــن معلومات ، وأخص أخى وصديقـــى رفيــق الصبــا و الشــباب الدكتــور طــارق وفيــق علــى معونتــه الصادقة لى ، خاصة فى المراحل الاولى لبلورة الفكـــرة و صياغــة الفرضيــات .

والى امى أهدى هذا العمل الذى لولا اصرارها و الحاحها ربما ما كنـــت لاصــل بــه الــى مســتوى الرسالة العملية التى تطمح لنيل درجة الدكتوراة ، و الى رفيقــة عمــرى التــى غــيرت مســار حيــاتى و أضفت عليها مذاقا أكثر عمقا و ثراء وجمالا ، و الى بناتى اللاتـــى جــارت هــذه الرســالة علــى الكثــير من حقوقــهن .

ولله الفضل والمنه من قبل ومن بعـــد .

محتويات البحث

شكر و اهداء ..... أ

هيكل البحث ١

تمهيد مشكلة البحث ٥

١-٠ مظاهر المشكلة ٥

٢-٠ بعض محاولات تفسير المشكله ٧

٣-٠ أهمية البحث و نوعه ٩

٤-٠ هدف البحث ٩

٥-٠ فروض البحث ١٠

٦-٠ اسلوب البحث ١٠

٧-٠ عينة البحث ١١

الباب الأول

١ إدارة المدينة الجديدة ١٢

الفصل الأول

١-١ **منظومة المدينة** City System ١٤

١-١-١ النظرية العامة للنظم General System Theory ١٤

١-١-٢ المنظومة الاجتماعية Social System ١٦

١-١-٣ المدينة من مدخل النظم ١٩

١-١-٤ بنية منظومة المدينة ٢١

الفصل الثانى

١-٢ **منظمة إدارة المدينة** ٢٣

١-٢-١ المنظمة الادارية Managerial Orgnization ٢٣

١-٢-٢ منظمة ادارة المدينة ٣١

١-٢-٣ المشاكل المحورية فى ادارة المدن ٣٤

الفصل الثالث

١-٣ **الخصائص التى تنفرد بها المدينه الجديده** ٣٦

١-٣-١ اهمية القاعدة الاقتصادية ٣٧

١-٣-٢ التوطن و التأقلم ٣٩

١-٣-٣ الاسكان و الخدمة الاسكانية ٤٢

الفصل الرابع

١-٤ انعكاس الخصائص المميزة للمدينة الجديدة على مهام الادارة ٤٤

١-٤-١ تسويق المدينة ٤٤
١-٤-٢ تقديم خدمات للصناعة والسكان ٤٧
١-٤-٣ إدارة مشروعات إنشائية ضخمة على مستوى المدينة..... ٥٠
١-٤-٤ التعامل مع قطاع التشييد على المستوى الكلى Macro Level ٥٢
١-٤-٥ إدارة استثمارات عقارية كبيرة ٥٥

الباب الثانى **دور المخطط العام Master Plan فى إدارة تنمية المدن الجديدة : الوضع الحالى** ٦٠

٢

الفصل الأول

٢-١ المخطط العام لتنمية مدينة جديدة Master Plan ٦٢
٢-١-١ النمو والتنمية – مفاهيم عامة ٦٢
٢-١-٢ ادارة التنمية ٦٥
٢-١-٣ المدن الجديدة و سياسة التنمية الحضرية فى مصر ٦٥
٢-١-٤ تنمية المدينة الجديدة ٦٨
٢-١-٥ المخطط العام لتنمية المدينة ٧٤
٢-١-٦ المخطط العام اداه لادارة التنفيذ ٧٧
٢-١-٧ تقويم اداء المخطط العام ٧٩

الفصل الثانى

٢-٢ توافر احتياجات الإدارة فى وثائق المخططات الحالية ٨١
٢-٢-١ امكانيات الظهير الاقليمى ٨٤
٢-٢-٢ سياسات وخطط جذب منشأت الأعمال ٨٦
٢-٢-٣ سياسات وخطط تشجيع الهجرة والتوطن ٨٩
٢-٢-٤ سياسات وبرامج اسكان محدودى الدخل ٩١
٢-٢-٥ مصادر التمويل وبرامج التمويل الذاتى ٩٤
٢-٢-٦ المهام الرئيسية لمنظمة الادارة ٩٧
٢-٢-٧ اليات الرقابة على المخطط العام ١٠٠

الباب الثالث

٣ الحاجة لمنهجة اكثر ملائمة ١٠٣

الفصل الأول

٣-١ المنهجية الحالية لادارة المدن الجديدة فى مصر..... ١٠٤
٣-١-١ منهجية إدارة المشروعات Project Management ١٠٤
٣-١-٢ منظمة المشروع Project Organization ١١٤
٣-١-٣ استقرار المنهجية الحالية ١١٧

٣-١-٢-٤ الخلاصة : تحقيق الفرضية الاولى ١٢١

الفصل الثانى

٣-٢ **قصور المنهجية التقليدية للتخطيط Conventional Planning** ١٢٣
٣-٢-١ دور المنهجية التقليدية للتخطيط فى العملية الادارية ١٢٣
٣-٢-٢ حدود المنهجية التقليدية ١٢٦
٣-٢-٣ المنهجية التقليدية و تخطيط تنمية المدينة..... ١٣١
٣-٢-٤ الخلاصة : تحقيق الفرضية الثانية ١٣٦

الباب الرابع

٤ **التخطيط الاستراتيجى كأحد البدائل المنهجية الملائمةStrategic Planning** ١٣٨

الفصل الأول

٤-١ **الخطوط العريضة لمنهجية التخطيط الاستراتيجى** ١٤٠
٤-١-١ نشأة التخطيط الاستراتيجى و طبيعته ١٤٠
٤-١-٢ مكونات التخطيط الاستراتيجى ١٤٤
٤-١-٣ تطبيق الاستراتيجية ١٤٨
٤-١-٤ نظام التخطيط الاستراتيجى ١٥٠
٤-١-٥ الوحدات الاستراتيجية Strategic Business Units ١٥١

الفصل الثانى

٤-٢ **تشكيل الاستراتيجية Strategy Formulation** ١٥٣
٤-٢-١ التحليل الاستراتيجى ١٥٤
٤-٢-٢ الافتراضات الرئيسية ١٦٣
٤-٢-٣ تحديد الموقف الاستراتيجى الحاكم ١٦٦
٤-٢-٤ صنع التوصيات الاستراتيجية..... ١٦٩
٤-٢-٥ اختيار الاستراتيجية ١٧٢
٤-٢-٦ المنتج النهائى لعملية تشكيل الاستراتيجية ١٧٥

الفصل الثالث

٤-٣ **ترجمة الاستراتيجية الى اعمال تنظيمية** ١٧٧
٤-٣-١ اعادة توجيه الادارة الوسطى ١٧٨
٤-٣-٢ الخطط التفصيلية و تخصيص الموارد ١٨٠
٤-٣-٣ تطويع التنظيم للاستراتيجية ١٨٦
٤-٣-٤ التغذية الارتجاعية ونظم المعلومات ١٨٨

الباب الخامس

٥ **تكامل التخطيط والتنفيذ كمنهج للادارة الإستراتيجية** ١٩٣

الفصل الأول

٥-١ **ضرورة التكامل بين التخطيط والتنفيذ** ١٩٤

٥-١-١ مشاكل التخطيط الاستراتيجى ١٩٤

٥-١-٢ مشاكل الرقابة الاستراتيجية ١٩٧

٥-١-٣ ضرورة التكامل ٢٠٢

الفصل الثانى

٥-٢ **الادارة الاستراتيجية وحدودها** ٢٠٤

٥-٢-١ المرونة والاستعداد للتغير ٢٠٥

٥-٢-٢ التخطيط فى كل المستويات ٢٠٦

٥-٢-٣ التجربه والتعلم ٢٠٧

٥-٢-٤ مشاكل الادارة فى ظل الاستراتيجية ٢٠٨

الفصل الثالث

٥-٣ **التخطيط والمخططون فى الإداره الإستراتيجيه** ٢١١

٥-٣-١ مسئولية التخطيط الاستراتيجى ٢١٢

٥-٣-٢ عملية التخطيط فى الاداره الاستراتيجيه ٢١٤

٥-٣-٣ دور خبراء التخطيط الاستراتيجى ٢١٦

٥-٣-٤ وثيقة المخطط العام الاستراتيجى ٢١٩

الباب السادس

٦ **مقترح لمنهجية المخطط العام الاستراتيجى لتنمية مدينة جديدة** ٢٢٢

الفصل الأول

٦-١ **الرســـــــالة Mission** ٢٢٤

٦-١-١ رسالة المدن الجديدة ٢٢٥

٦-١-٢ رسالة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ٢٢٦

٦-١-٣ رسالة المدينة الجديدة ٢٢٨

٦-١-٤ رسالة جهاز تنمية المدينة الجديدة ٢٢٩

الفصل الثانى

٦-٢ التحليل الاستراتيجى للمدينة الجديدة ٢٣٢

٦-٢-١ الاعتبارات الاستراتيجية لدورة حياة جهاز التنمية ٢٣٢

٦-٢-٢ تأثير اصحاب المصالح ٢٣٥

٦-٢-٣ فهم مجال العمل ٢٣٧

٦-٢-٤ تقويم القدرات الذاتية ٢٣٨

٦-٢-٥ استكشاف البيئة الخارجية ٢٣٩

٦-٢-٦ تحديد الموضوعات الاستراتيجية الخاصة ٢٤١

الفصل الثالث

٦-٣ **امثلة للموضوعات الإستراتيجية** ٢٤٢

٦-٣-١ اتفاقيـــات الجـــات GATT ٢٤٢

٦-٣-٢ ثورة الاتصالات ٢٤٨

الفصل الرابع

٦-٤ **القرارات الاستراتيجية** ٢٦٢

٦-٤-١ المواقف الإستراتيجية الحاكمة ٢٦٨

٦-٤-٢ الموقف الاستراتيجى الحاكم لتنمية المدينة ٢٦٨

٦-٤-٣ تشكيل الاستراتيجية ٢٧٥

٦-٤-٤ المخطط العمرانى فى ظل الادارة الاستراتيجيه ٢٨٠

الباب السابع

٧ **الباب الختامى : اختبار المنهجية المقترحه** ٢٨٣

٧-١ مجمع الحديد والصلب بمدينة السادات ٢٨٤

٧-١-١ أهمية المشروع ٢٨٥

٧-١-٢ القرارت فى المخطط العام ٢٨٥

٧-١-٣ اتخاذ القرار استراتيجيا ٢٨٨

٧-١-٤ النتيجة ٢٩١

٧-٢ خدمات الحكومة المركزية ٢٩١

٧-٢-١ أهمية هذه الخدمات ٢٩١

٧-٢-٢ القرارات فى المخطط العام ٢٩٢

٧-٢-٣ اتخاذ القرار استرتيجيا ٢٩٣

٧-٢-٤ النتيجة ٢٩٥

خاتـــمة

٨-١ النتائج العامة و التوصيات ٢٩٦

٨-٢ توصيات لابحاث لاحقة ٢٩٧

المـــلاحق ٢٨٩

١ قائمة المصطلحات ٢٩٩

٢ نماذج اساليب اختبار الاستراتيجية ٣٠٢

٣ مراجع البحث ٣٠٧

هيكل البحث :

يتوجه هذا البحث الى الادارة العليا المسئولة عن تطبيق سياسة المدن الجديدة ، و الى المخططين الذين يعملون فى هذا المجال ، و الى مديرى اجهزة تنمية و تعمير المدن الجديدة ، فى محاولة للبرهنة على أن محاولات تحسين اسلوب الادارة او زيادة كفاءة التخطيط ، اذا لم يصحبها تغيير فى منهجية الادارة و منهجية التخطيط ، فلن تؤدى الا الى تحسينات هامشية ، و اما محاولة انتهاج مدخل جديد اكثر ملائمة فستؤدى بالضرورة الى تغيير فى منهجية التخطيط .

ويقترح البحث منهجية التخطيط الاستراتيجى ويقدم محاولة لتطبيقها ، و يحتوى البحث على تمهيد يستعرض مظاهر المشكلة وبعض محاولات تفسيرها بالاضافة الى سبعة ابواب على الوجه التالى :-

الباب الاول : يهدف هذا الباب الى توضيح الخصائص التى تميز العملية الادارية فى المدينة الجديدة ، فيبدأ بفصل يعرض بنية المدينة كمنظومة اجتماعية انطلاقا من مفاهيم النظرية العامة للنظم ، وذلك للتعرف على وضع منظمة الادارة و علاقتها بالمدينة ، وخصص الفصل الثانى لمنظمة ادارة المدينة و المشاكل المحورية التى تتصدى لها هذه المنظمة فى اى مدينة ، والتى تجعل من ادارات المدن نمطا خاصا متميزا عن سائر وحدات الادارة العامة .

ومن الفصل الثالث يبدأ البحث فى التعامل من المدينة الجديدة ، حيث يستعرض اهم الخصائص التى تميزها عن المدينة المستقرة ، ليقوم الفصل الرابع باستعراض انعكاس هذه الخصائص التى تنفرد بها المدينة الجديدة على مهام الادارة ، فيحدد خمسة وظائف اضافية يجب ان تقوم بها ادارة المدينة الجديدة بينما لا تهتم بها ادارة المدينة المستقرة اولا تقوم بها على الاطلاق .

الباب الثانى : يتعرض هذا الباب لدور المخطط العام فى ادارة تنمية المدينة الجديدة ، فيبدأ بفصل يقدم المفاهيم الرئيسية فى التنمية وفى ادارة التنمية ، ثم يشرح علاقة المدن الجديدة بخطط التنمية على المستوى القومى باعتبار ان التنمية الحضرية هى التوزيع المكانى لبرامج التنمية القومية ، وباعتبار المدن الجديدة من ادوات سياسة التنمية الحضرية ، وكيف يمكن للتخطيط ان يكون اداه لتنفيذ هذه السياسة .

اما الفصل الثانى فيبحث فى الدور الذى يلعبه التخطيط فى تنمية المدن الجديدة المصرية فى الوضع الحالى ، وذلك بفحص وثائق المخطط العام لعينة تتكون من مدينتين جديدتين ، بحثا عما يقدمه التخطيط بها من مساعدة لمديرى التنفيذ ، وقد اخترنا سبعة مجالات تغطى اهم الاحتياجات التى تهم الادارة فى المدن الجديدة للتعرف على معطيات التخطيط التى يقدمها الى التنفيذ فى تلك المجالات .

الباب الثالث : نحاول فى هذا الباب البرهنة علـــى صحـــة الفرضيتيـــن الاولـــى و الثانيـــة ، ففـــى الفصـــل الاول نستقرىء المنهجية التى تكمن خلف عمليـــات ادارة المـــدن الجديـــدة ، وذلـــك مـــن خـــلال دراســـة عمليـــات التخطيط و التنظيم والرقابة ، لنثبت انها تنبع من خلفية تتبنـــى منهجيـــة ادارة المشـــروعات . امـــا الفصـــل الثـــانى فقد خصصناه للبرهنة على ان ادارة المشروعات وكـــل مداخـــل المنهجيـــة التقليديـــة للتخطيـــط بصفـــة عامـــة لا تصلح للتعامل مع المدن الجديدة ، موضحين حدود هذه المنهجية التـــى لا تعمـــل بكفـــاءة الا فـــى حـــالات التغـــير المغلق ، ولكنها تفشل تماما فى حالات التغير المفتـــوح ، و الـــذى تنطبـــق شـــروطه تمامـــا علـــى حـــالات المـــدن الجديدة ، لنثبت ان المشكلة اساسا فى منهجية الادارة التـــى لا يمكنـــها الا ان تنتـــج مخططـــات يصعـــب الاســـتفادة منها فى تنمية المدن الجديـــدة .

الباب الرابع : يقدم هذا الباب منهجية التخطيط الاســـتراتيجى كـــأحد البدائـــل المنهجيـــة الملائمـــة لطبيعـــة مواقف التغير المفتوح ، وهو يقدم المنهجيـــة كمـــا تعرضـــها ادبيـــات ادارة الاعمـــال ، فيقـــوم فـــى الفصـــل الاول باستعراض نشأة هذه المنهجية و الخطوط العريضة لها : مكونـــات التخطيـــط الاســـتراتيجى واحتياجـــات تطبيقيـــة

اما الفصل الثانى فيركز على عمليـــة تشـــكيل الاســـتراتيجية ، فيتنـــاول اســـلوب التحليـــل الاســـتراتيجى للمنظمة وللبيئة المحيطة ، ثم النتائج المباشرة لهذا التحليل وهـــى تحديـــد موقـــف اســـتراتيجى حـــاكم ، مـــع لفـــت النظر ان فى عملية صنع القرار الاســـتراتيجى برغـــم انـــها تســـتفيد مـــن مخرجـــات التحليـــل المنـــهجى ، الا ان الادوات المنهجية تعمل فقط فـــى اختبـــار القـــرارات الاســـتراتيجية لتقبلـــها او تنقحـــها او ترفضـــها ، ولكنـــها لا تصنـــع الاســـتراتيجية . ويتنـــاول الفصـــل الثـــالث الاعمـــال المطلوبـــة لتطبيـــق الاســـتراتيجية ، ويســـتعرض المتطلبات التنظيمية فى اعـــادة توجـــه مديـــرى الادارة الوســـطى ، وفـــى تطويـــع التنظيـــم للاســـتراتيجية ، كمـــا يستعرض المتطلبات التخطيطية فى وضع الـــبرامج الزمنيـــة و الموازنـــات النقديـــة وفـــى تصميـــم نظـــم التغذيـــة الارتجاعية اللازمة للرقابـــة الاســـتراتيجية .

الباب الخامس : خصصنا هـــذا البـــاب للبرهنـــة علـــى ان تكـــامل التخطيـــط والتنفيـــذ امـــر ضـــروى وتفرضه المبادىء الاســـتراتيجية ، فـــالفصل الاول يســـتعرض اهـــم مشـــاكل التخطيـــط الاســـتراتيجى و الرقابـــة الاستراتيجية ، وكيف ان هذه المشاكل تنبع اساسا من الانفصال عـــن التنفيـــذ الـــذى ورثـــه التخطيـــط الاســـتراتيجى خلال بداياته ، ولذا فان ادبيات التخطيط الاستراتيجى تؤكد على ضـــرورة تكـــامل التخطيـــط مـــع التنفيـــذ ليصبحـــا وجهان لعملة واحـــدة .

والفصل الثانى يوضح اهم ملامح هذه العمليـــة المتكاملـــة التـــى ينطـــوى تحتـــها التخطيـــط الاســـتراتيجى مع التوجيه و الرقابة الاستراتيجية والتـــى يطلـــق عليـــها الادارة الاســـتراتيجية ، وحيـــث يتـــم التخطيـــط كجـــزء عضوى من مهام كل المستويات الادارية فى المنظمة ، وتعتمد المنظمة اتجاهـــا ينحـــو الـــى التعلـــم مـــن التجربـــة ، بحيث توضع الخطط كما لو كانت تصميم لتجارب قد تنجح وقد تفشـــل ، الامـــر الـــذى يفـــرض علـــى المنظمـــه ان تتحلى باكبر قدر ممكن من المرونة وان تكون على اســـتعداد دائـــم للتغيـــير.

اما الفصل الثالث فيتعرض للاجابة على السؤال : اذا كان التخطيط سيغدو مسئولية الادارة على كل مستوياتها ، فما هو دور المخططين ؟ وهو يحاول الاجابة على هذا السؤال من خلال التفرقة بين دور المخطط المتخصص فى اداء نشاط معين هو التخطيط ، ودوره كفرد يمتلك مؤهلات وخبرات معينة يساعد الادارة على ترشيد قراراتها ، فنظام التخطيط باساليبه وادواته المنهجية يعمل فى جمع المعلومات وتحليلها ، وفى اختبار الاستراتيجية بعد وضعها ، ثم فى اعطائها التفاصيل المطلوبة لترجمتها الى برامج ، ولكنه لا يقوم بصنع القرارات الاستراتيجية ، اما الفرد المخطط فله دوره كأحد معاونى الادارة فى عديد من المهام التى يمكن الاستفادة من خبرته وعلمه فيها ، وتقع كلها خارج نظام التخطيط الرسمى فى المنظمة .

ففى الادارة الاستراتيجية يصبح التخطيط مسئولية الادارة ، ويصبح المخططون معاونين لها من خلال دورهم المتخصص كاحد اجزاء المنظمة ، تماما كالمحاسبون فى الامورالمالية او المهندسون فى امور الانتاج .

الباب السادس : تطبيق منهجية التخطيط الاستراتيجى على المدن الجديدة يقتضى اقتراح نموذج ما يمكنه توضيح هذه الفكرة ، ولكن النموذج الذى نقترحه هو مجرد اداه للتوضيح ، فيبدأ بتحديد رسالة منظمة ادارة المدينة الجديدة باعتبارها تقع عند تقاطع رسالة المدينة نفسها ورسالة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ومن جهه اخرى فان رسالة الهيئة ورسالة المدينة تشتقان من سياسة المدن الجديدة ومبرر تبينها .

اما الفصل الثانى فيقدم خطوطا عريضة للتحليل الاستراتيجى لمدينة جديدة ، فهو يستعرض تغير الاعتبارات الاستراتيجية مع تغير موقع جهاز المدينة على منحنى دوره حياته ، ويناقش اثر بعض اصحاب المصالح وضغوطهم المحتمله على المدينة الجديدة ، ويقدم بعض العوامل التى يحتمل ان يكون لها دورا فى تقويم القدرات الذاتية و استكشاف البيئة الخارجية لاغلب المدن الجديدة .

ويقدم الفصل الثالث مثالين على الموضوعات الاستراتيجية الخاصة التى يجب ان يوليها المخططون عناية خاصة ، فهى موضوعات مازالت فى طور التشكل ، وبينما ندرك حتمية وجود تأثير كبير لها على مستقبل المدينة فانها ما زالت فى مراحل مبكرة لا تسمح بتحديد اتجاه هذا الاثر و لا مقداره ، وضربنا مثال باتفاقيات الجات التى اختلف الاقتصاديون حول اثرها الذى لن يبدأ فى الظهور بوضوح الا بعد سنة ٢٠٠٤ ، وثورة الاتصالات التى يتنبأ بعض روادها بانها ستصل الى تطورات تؤثر بالضرورة على بنية المستقرات الحضرية وتوزيعها ، ولكن هذه التطورات مازالت نبؤات ، ومن جهه اخرى فان اثرها على العمران يصعب التنبؤ به بالكامل ، ولكنه مؤكد .

وفى الفصل الرابع نقدم نموذجا للتعرف على الموقف الاستراتيجى الحاكم للمدينة الجديدة ، والذى يعتمد على قياس القدرات الذاتية والعوامل الخارجية وتطبيق نموذج مشتق من نموذج مجموعة بوسطن الاستشارية الشهيرة (BCG) ، مع عرض للمواقف الاربعة التى ينتجها هذا النموذج ، و الذى لا بد ان تقع اى مدينة جديدة فى واحد منها ، وهى : بناء القدرات الذاتية ؛ الانطلاق و التوسع ؛ الحصاد ؛ الانسحاب ، كما يعرض هذا الفصل مسارا" افتراضيا لمدينة جديدة ناجحة تنتقل فيه من موقف الى اخر مع تطورها ونموها .