

## 5- مذكرة بإنشاء شركة عقارية لتطوير المناطق المتدهورة

دكتور/ عبد الباقي إبراهيم

نظراً لتفاقم البيئة العمرانية في كثير من المناطق القديمة والمتدهورة في مدينة القاهرة. ونظراً لصعوبة التعامل مع هذه المناطق سواء بأسلوب الإرتقاء وتوفير الخدمات والمرافق العامة أو بأسلوب الإزالة والتطوير الذى يتطلب إستثمارات كبيرة لا تستطيع الدولة تحملها. فإن الأمر يستدعى البحث عن أسلوب آخر لتطوير هذه المناطق التى تحتل مساحات كبيرة فى قلب المدينة العريقة. وبمثل الاساليب المتبعة فى مثل هذه الحالات فى بعض المدن العربية والأجنبية فإنه يمكن إنشاء شركات عقارية تعطى لها الصلاحية الكاملة فى تطوير هذه المناطق بأسلوب المساهمة الشعبية من أصحاب العقارات المملوكة فى هذه المناطق والتي لا تسمح حالتها الإنشائية فى الإبقاء عليها. كما تدخل الدولة كشريك فى هذه الشركات بما تمتلكه من طرق وشوارع وخدمات ومرافق عامة إن وجدت. وبذلك يخير صاحب العقار بعد تقييم ثمنه من تاريخ إنشاء الشركة عما إذا كان يرغب بمساهمة كامل الثمن أو جزء منه و يعطى الجزء الآخر نقداً أو أرضاً جديدة فى مناطق جديدة. أو يعوض بكل الثمن أو بتوفير مبنى مماثل فى مناطق الإمتداد العمرانى لإسكان الشاغلين فى المبنى القديم يتم بناؤه وتجهيزته مسبقاً. ويصبح عمل هذه الشركات العقارية شاملاً للبناء فى المناطق الجديدة لإستقبال سكان المناطق القديمة والمنهارة ثم تطوير هذه المناطق الأخيرة بالإسلوب الذى تراه كل شركة فى موقعها المختار من الناحية الإستثمارية على أن يتم ذلك فى ضوء الإستعمالات ونظم البناء التى تضعها الدولة متمثلة فى أجهزتها الخاصة بالتخطيط العمرانى وتنظيم البناء ويمكن إعادة فئات خاصة من السكان الأصليين إلى المنطقة بعد تطويرها إذا ما كان هناك إشتراط إلى ذلك فى عقد المساهمة مع الشركة.

وتحدد المحافظة مناطق التخصيص لعمل الشركات الجديدة وذلك فى ضوء البيانات والمسوحات التى يتم إجراؤها لحالات المباني وإرتفاعاتها وعدد الوحدات السكنية أو الإدارية أوالتجارية فيها. وتحدد المباني التى يتم التعامل معها فى عمليات التطوير على أساس المعايير التى تضعها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى للقطاعات العمرانية المتجانسة. وهكذا تصبح عملية البناء فى مناطق التعمير الجديدة موازية ومواكبة لعملية التطوير وبناء المناطق القديمة والمنهارة. الأمر الذى يساعد على خلخلة المناطق المكتظة بالسكان من ناحية وإعادة وجه القاهرة المشرق فى هذه المناطق.

يتكون رأس مال هذه الشركات من الأموال الخاصة المساهمة من البنوك بالإضافة إلى مساهمة أصحاب العقارات المراد إزالتها ومساهمة الدولة بقيمة ماتملكه من شوارع ومرافق عامة. ويمكن أن تعامل هذه الشركات كمثيلاتها التى

تعمل فى المجتمعات العمرانية الجديدة و يفتح باب الأستثمار فيها لرأس المال المحلى والعربى ونطرح أسهمها للإكتتاب العام. ويمكن الرجوع لوضع نظمها المالية والإدارية إلى بعض الشركات المماثلة فى الدول العربية و الأجنبيةة (شركة سوليدير ببيروت أو شركة مكة للإنشاء والتعمير فى مكة المكرمة وشركة التعمير فى الرياض وأرض الموانى القديمة فى لندن، وشركة نهر الميرزى فى ليفربول بإنجلترا... وغيرها)

تقوم هذه الشركات بتطوير البنية الأساسية للمناطق ثم تنفذ بعض المبانى العامة والخاصة للتأجير أو التملك وتترك بعض تقاسيم الأراضى لصغار المستثمرين. وذلك فى ضوء التصميم الحضرى للمناطق الذى يوضح لكل منطقة شروط البناء و تنسيق المواقع بما يضمن إعطاء كل منطقة طابعها الخاص. وبذلك يمكن الحفاظ على الطابع العام للمناطق بعد تطويرها و من ثم إعادة التوازن العمرانى والمعمارى للمدينة.

وتعتمد مثل هذه الشركات على أسلوب ونظام التسويق لإنتاجها المعمارى فى الداخل و فى الخارج بهدف جذب إستثمارات المصريين بالخارج، الأمر الذى يتطلب إقامة المعارض والمجسمات والكتيبات التى تدعم نظام التسويق.

إن العمل على إنشاء مثل هذه الشركات سوف يساعد إلى حد كبير على إعادة الصورة المشرقة للمدينة المصرية دون أن تتحمل الدولة أعباء التعمير.