

خصخصة المدن الجديدة

وكبير خبراء الأمم المتحدة فى التنمية العمرانية

الأهرام الاقتصادية ١٦/٥/١٩٩٤

تعطى الدولة أهمية خاصة للمدن الجديدة حيث أفردت لها وزارة خاصة تسعى إلى تعمير الأرض من الاسكندرية شمالا إلى شلاتين جنوبا، ومن حدود مصر الشرقية إلى الحدود الغربية ... وهذه خطوة طموحة تعمل على جذب الفئات السكاني من الوادى إلى المجتمعات الجديدة حتى تحقق أهدافها التي لم تستكمل ... فقد فاقت معدلات الاستيطان الصناعى بكل المقاييس معدلات الإسكان البشرى الذى لا يزال متخلفا عن البرامج التي أعدت له ... وقد أهتدت الدولة أخيرا إلى فكرة عبقرية وهي بيع الاراضى فى المجتمعات الجديدة إلى كبار المستثمرين لاستثمارها كأحياء سكنية متكاملة فى اطار المخططات العامة للمدن. وهكذا تمتد الخخصة إلى مشروعات التعمير لتعيد بذلك اسلوب البارون امبان فى تنمية ضاحية عين شمس - (مصر الجديدة) منذ أكثر من ثمانين عاما ولكن مع الفارق الكبير فى الادارة والتمويل والتعمير مع توفير عوامل الجذب بذكاء وحكمة ... دعنا إلى ما آلت إليه مصر الجديدة الآن بعد التأميم من نكسة عمرانية شهد بها حفيد البارون الذى كان يغمض عيناه عندما يجيء لزيارة قبر جده المدفون فى البازيليك القائمة فى وسط مدينته القديمة.

وإذا كانت الدولة تسعى إلى إعطاء الفرصة لكبار المستثمرين لتنمية أحياء بأكملها داخل المدن الجديدة... أو خارجها وبالطبع فى إطار مخططات تربط هذه الأحياء ... فهى بذلك تدفع عمليات الخخصة لتزحف إلى المدن الجديدة. حيث يتولى كل مستثمر توفير المرافق العامة من شبكات الصرف الصحى والطرق والمياه والكهرباء من مصادره الخاصة وعلى حسابه الخاص ... الأمر الذى يدخل فى نطاق دراسات الجدوى التي يعدها كل مستثمر للحى الذى يتولى تعميمه مع بحثه عن مصادر المياه التي يحتاجها ... وهنا ينبغى الربط بين أحياء المستثمرين والأحياء القائمة أو التي تحت التعمير فى خطة متكاملة المراحل ... ومن طبيعة الأمور أن يستحوذ كل مستثمر على حى سكنى من ناحية ومنطقة للتنمية الصناعية من ناحية أخرى حتى يضمن جدوى استثماراته ... وقد يرى مستثمر آخر أن من الأجدى له اقتصاديا أن يستثمر الحى الذى اشتراه فى تنمية سكنية وخدمية وذلك بإقامة معاهد أو جامعات أهلية ... فدراسات ما قبل الاستثمار هنا هى الموجة الأساسى للتنمية العمرانية فى منهج الخخصة. ويتساءل البعض إذا كان الأمر كذلك فلماذا لا تشمل الخخصة كل عناصر ومكونات المدن الجديدة إلا الأمن والقضاء. ويتساءل البعض الآخر ولماذا التركيز على المدن الجديدة التي بدأ إنشائها على أساس فكر محدد وفى إطار خطط مرسومة وأهداف معينة لا تقبل الزيادة أو التضخم، ولماذا لا تطرح مواقع أخرى فى مناطق أخرى للتعمير كمجتمعات صغيرة تحدها المخططات الإقليمية حول المدن الجديدة وبأن تكون مدينة العاشر من رمضان مثلا مركزا لتجمعات سكنية أصغر تنتشر فى نظام هرمى ومنظومة إقليمية على المناطق الصحراوية حول المدينة الجديدة الأم إذا ما توافر الماء والكهرباء. ولا بد وأن كل هذه التساؤلات قد تعرض لها الخبراء والمتخصصون فى التنمية العمرانية من خبراء مصر ... ولا شك أنهم قد أستعرضوا أيضا تجارب الدول الأخرى فى أساليب ادارة التنمية العمرانية فى المناطق الجديدة وأستفادوا منها ... وقطعا لم يفوتهم أثناء زيارتهم المتعددة للمدن والمجتمعات الجديدة فى الخارج أن يتعرفوا على أساليب الجذب السكنى من المناطق المزدهمة إلى المناطق النامية، وقد علموا أن ذلك قد تم فى إطار من الاجراءات

والتشريعات التي تساعد على زيادة عوامل الطرد من المناطق المزدهمة وزيادة الجذب إلى المناطق الجديدة.. ولا شك أنه بعد توجيهات القيادة السياسية قد أخذ الخبراء المصريون في الحسبان تنظيم وإدارة آليات التنمية العمرانية في المدن القديمة بالتوازي مع مقابها في المدن الجديدة بوصفها آليات دافعة من ناحية وجاذبة من ناحية أخرى ... ولا شك في أن الخبراء المصريين قد راجعوا أيضا الدراسات والمخططات الأجنبية لتعمير سيناء، أو لتحديد الاستراتيجية العمرانية للدول أو لتخطيط المدن الجديدة. وقد رأوا فيها ما ينفعهم وما لا ينفعهم عن إعادتهم لتخطيط سيناء أو الصعيد أو المدن الجديدة وخاصة فيما يرتبط بآليات التنمية إداريا وتنظيميا وتمويليا باعتبار أن التنمية العمرانية لا تنفصل عن جذورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ولا شك أيضا أن الخبراء المصريين قد وضعوا في الحسبان بناء الأجهزة القادرة على دفع عمليات التنمية العمرانية في المجتمعات الجديدة باعتبارها أجهزة لها مقوماتها الخاصة وقدرتها على اتخاذ القرار وذلك على نمط شركات قطاع الأعمال قبل انتقالها بالخصخصة إلى شركات خاصة يساهم فيها المستثمرون والسكان وتديرها مجالس محلية منتخبة من أصحابها الأحرص على إدارتها وتنميتها وصيانتها وإضفاء الطابع العمراني المتميز عليها باعتبار أن الطابع المعماري عنصرا جاذبا اجتماعيا وسياحيا.

وإذا كانت الدولة تبدى اهتماما كبيرا لدفع التنمية العمرانية في المدن الجديدة بكل الطرق والوسائل بعد تأخر تنميتها بسبب ضعف عوامل الجذب إليها مع قوة عوامل الجذب إلى المدن القديمة، فإن الأمر هنا يخرج عن صلاحيات الأجهزة القائمة على هذه المدن ليدخل في اختصاصات وزارة التخطيط التي تضع الاستراتيجية القومية للتنمية الاقتصادية الاجتماعية العمرانية المتكاملة بآلياتها القادرة على تحقيقها ومواجهة المتغيرات التي قد تؤثر عليها حتى لا تنحصر الاستراتيجية في قوالب الدراسات والحسابات والتوصيات التقليدية. ولا شك أن وزارة التخطيط بخبرائها المصريين الدوليين القادرة على تحديد الآليات التنظيمية والاجرائية والتنفيذية القادرة على اتخاذ القرار لتحقيق أهداف الاستراتيجية القومية للتنمية والتعمير كأولوية أولى لأخذ القرار بشأنها قبل البدء في استكمال تفاصيل الاستراتيجية وحتى لا تترك آليات التنمية بعد ذلك لنظام اللجان المركزية والمحلية ثم لجان اللجان وتتوه المعالم. وإذا كانت قوانين الإسكان المتراكمة قد أدت بطريقة أو بأخرى إلى التعثر الكبير في الاستيطان البشري في المدن الجديدة، إلا أن اتجاه الدولة لمواجهة هذه المشكلة باصدار القوانين الجديدة التي تحدد العلاقة بين المالك والمستأجر على مرحلتين مع تطوير قوانين تنظيم البناء سوف تساعد كثيرا على زيادة عوامل الجذب للمجتمعات الجديدة حيث تتوافر فرص العمل وأراضى البناء والمرافق والخدمات إذا ما توافرت مصادر المياه التي منها كل شيء حى.

وفي الضوء هذه الخطوات الجادة التي اتخذتها الدولة بتوجيهات القيادة السياسية سوف يضاف إلى أجهزة التنمية المحلية للمدن الجديدة عبئا جديدا في توفير المساكن خاصة للفئات غير القادرة على دفع مقدمات الوحدات السكنية التي تصل في أقل الحدود الى خمسة عشر ألف جنيه، ومن المحتم أن الخبراء المصريين الشبان الذين يقومون باعادة المخططات الجديدة للمدن الجديدة قد تنبهوا لهذه الناحية وقدموا أقترحاتهم بإنشاء مراكز للبناء بالجهود الذاتية مع توفير فرص العمل مع مكان السكن في موقع واحد ... وهنا قد يظهر دور آخر لتعاونيات البناء والإسكان في إقامة المجتمعات الجديدة بنفس الاسلوب الاستثمارى ليس فقط بتوفير السكن الجديد للفئات غير القادرة ولكن أيضا بتوفير فرص جديدة للعمل في إطار نظام التعاون الانتاجى الاسكانى. ولا بد وأن الخبراء المصريين قد درسوا هذا الاتجاه بكل جوانبه من خلال التجارب العالمية وخاصة التجربة التركية التي شاهدها مع غيرها من التجارب في تنزانيا الأفريقية ودول النمر الخمس في جنوب شرق آسيا.

إن الجهود الجادة التي تقوم بها الدولة في تطوير المدن الجديدة وتعديل استعمالات الأراضي فيها واستقطاب الأنشطة الاستثمارية الخاصة إليها من مصانع ومعاهد وجامعات ومستشفيات خاصة في المدن الجديدة الملاصقة لمدينة القاهرة قد تؤدي إلى تضخم العاصمة أكثر مما يخفف الأعباء عنها. فقد أصبحت مدينتنا الشروق والعبور الموعودتان قاب قوسين أو أدنى لإعتبارهما من الأحياء الجديدة في القاهرة مثل مدينة نصر أو مدينة السلام، ولكن لا بد وأن الخبراء المصريين القائمين بهذه الجهود المكثفة قد تنبهوا إلى هذه الحقيقة مع خبراء الاستثمار والتنمية الصناعية والتنمية الاجتماعية بعد أن أقرروا المواقع الجديدة للمستشفيات والمصانع وللجامعة المصرية الدولية الخاصة - التي تزعم الدولة بنائها - على طريق القاهرة الاسماعيلية الذي أصبح يسمى بطريق المدارس لكثرة ما أنشئ على جانبه الغربي من منشآت تعليمية وترفيهية، فالجامعات الجديدة والمدارس سوف تجذب إليها مزيدا من الاسكان والخدمات لتمتد على جانب الطريق السريع الذي سوف يتحول إلى طريق بطيء... وكذا سوف تمتد شرايين التعمير من القاهرة في كل اتجاه حتى تخترق العاصمة بسكانها حاجز العشرين مليون في بداية القرن الواحد والعشرين ومثلها تمتد مدن الدلتا والصعيد القائمة في الأراضي الزراعية حتى ينتهي الخير من مصر، إن الزيارات المتكررة لرئيس الدولة إلى المدن الجديدة وحرصه على دفع حركة التنمية العمرانية فيها لدليل على قناعة القيادة السياسية بالاستراتيجية العمرانية للدولة التي تهدف إلى الامتداد العمراني على الأراضي الصحراوية بعيدا عن المدن والقرى القائمة وبالتالي تهدف إلى توجيه الاستثمارات إلى حيث ما يجب أن يقيم الناس أكثر من حيث ما هم مقيمون. الأمر الذي يستدعي بالتالي إلى إيجاد الآليات التي تعمل على تحريك السكان بقواها الاجتماعية المتكاملة إلى المجتمعات الجديدة وهو ما يتم بواسطة ما نسميه أجهزة الدفع والارسال في المجتمعات القديمة وأجهزة الاستقبال والاستيطان في المجتمعات الجديدة، الأمر الذي لم ولن يغيب عن فكر الخبراء المصريين الذين يتصدون وفي مجموعات متكاملة لهذا التحدي الحضاري الذي تتطلب إليه القيادة السياسية في المستويات المختلفة لاتخاذ القرار، وذلك بمشاركة الجماهير في كل المراحل سواء في إعداد الخطط والمخططات وبالتالي في مراحل التطبيق والتنفيذ حتى لا تفقد عمليات التنمية المتصلة بعدها الاجتماعي.

والخاصة في كل ذلك تحاول أن تجد لها دورا في مشروعات التنمية العمرانية في المدن الجديدة، ولا ينحصر دورها في تقسيم الأراضي وبيعها أو المضاربة عليها كما قد يتصور البعض عندما توفر الدولة الأراضي بأرخص الأسعار وبلا مرافق للمستثمرين ليتولوا تعميمها ولكن لا بد وأن تتم التخصصية من خلال شركات لها مقوماتها المالية والادارية والتنظيمية التي تهدف إلى تنمية المواقع الجديدة اقتصاديا واجتماعيا وعمرانيا على غرار شركة عين شمس أو مصر الجديدة في بداية قيامها منذ أكثر من ثمانين عاما... أما الاستثمار في تعميم الأحياء السكنية في المدن الجديدة فسوف يولد الكثير من المشاكل الادارية والتنسيقية بين الأحياء وبين إدارة المدينة، سواء في توفير الخدمات أو المرافق وبالأخص توزيع أنصبة المياه على المستثمرين الجدد، فالخاصة هنا لا بد وأن تبنى على أساس استقلالية القرار في التنمية المتكاملة، وهذا لا يتوافر إلا في مجتمعات عمرانية مستقلة تتولى كل منها شركة خاصة كما هو حادث في العديد من التجارب الدولية حاليا كما تم في مصر سابقا.

إن تطور المدن الجديدة أو بناء مجتمعات عمرانية جديدة لا يتم بأسلوب الانفعالات العنترية أو القرارات العشوائية أو التصريحات المظهرية، ولكن بعمق الفكر وخلاصة التجربة خاصة في هذا المجال الذي يمس مستقبل الدولة بصورة مباشرة.

