وزارة الإسكان تكشف ملامحها :

خطة لتنظيم البناء على ٦ آلاف فدان من الأراضى الزراعية سنويا

أكتوبر

كشفت وزارة الإسكان والمرافق ملامح خطة جديدة أعدتها لتنظيم عملية البناء على الأراضى الزراعية بدلا من البناء العشوائى الذى يهدد أكثر من مليون فدان بالإهدار دون فائدة.

هيام منتصر

المهندس أحمد المغربى وزير الإسكان قال إن الخطة تعتمد على وضع سياسة اقتصادية للإسكان لحل مشكلة العشوائيات والبناء غير المنظم كأحد وسائل توفير المسكن الملائم للمواطن البسيط وذلك من خلال طرح أعداد كبيرة من الوحدات السكنية وتقنين البناء العشوائى حتى تخرج المساكن بصورة حضارية.

وأوضح الوزير أن هذه الخطة يمكنها أن تستوعب الزيادة السكانية السنوية التى تبلغ مليوناً وربع المليون نسمة من خلال بناء ستة آلاف فدان زراعى كمبانى المخططة عمرانيا كل عام وبارتفاعات لا تزيد على ٤ أو ٥ طوابق، وبالتالى تكون المساحة المستقطعة من الأراضى الزراعية فى ١٥ سنة لا تزيد عن مائة ألف فدان وليس مليونا كما هو متوقع.

والسبب فى ذلك أننا وجدنا المواطنين قد ضربوا عرض الحائط بقرارات الدولة التى تحظر البناء على الأراضى الزراعية وأقاموا خلال الـ ٥٠ سنة الماضية مساكن عشوائية غير منظمة على أكثر من مليون فدان من الأراضى الزراعية.

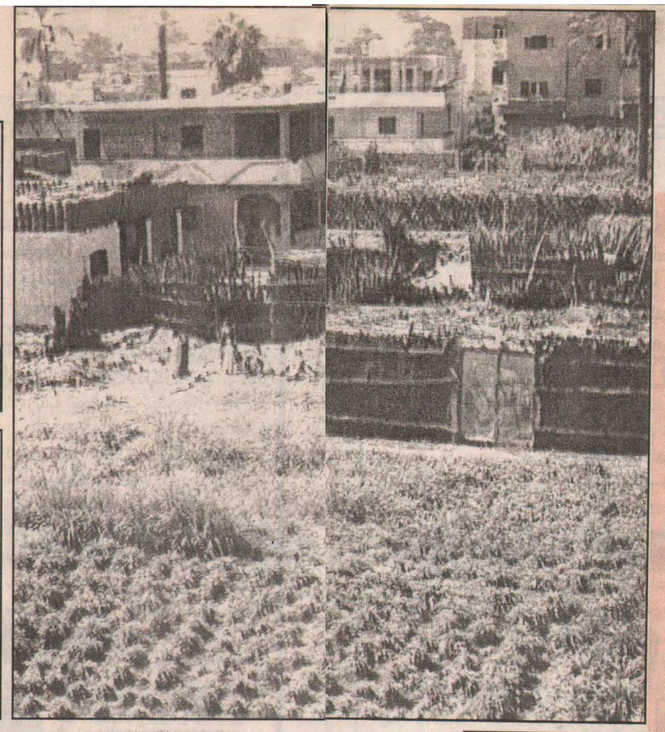
وأوضح الدكتور حازم القويضى رئيس هيئة التخطيط العمرانى-إحدى الهيئات التابعة لوزارة الإسكان-أن مشكلة التعدى على الأراضى الزراعية قد تصل إلى مليون فدان تم إهدار ٢٠٠ ألف فدان صالحة للزراعة خلال العشرين سنة الماضية.

وأضاف أن الدراسات والأبحاث التى أجريت فى هذا الشأن أثبتت أنه إذا ظل الحال على هذا المنوال سيتم إهدار نصف مليون فدان حتى عام ٢٠٢٠ فى حين أننا إذا سمحنا بالبناء المخطط على الأراضى الزراعية بدلا من البناء العشوائى سيضيع مائة الف فدان فقط وبذلك نكون قد أنقذنا ٤٠٠ ألف فدان وذلك بناء على المعدلات السابقة.

ولهذا- والحديث مازال لرئيس هيئة التخطيط العمرانى- كان لابد لنا من اللجوء إلى التخطيط العلمى السليم لهذه الأراضى المستصلحة.

وأكد على أنه لم يتم حتى الآن اتخاذ أى قرارات بهذا الشأن وأن الموضوع مازال تحت الدراسة مشيرا إلى أهمية طرح فكرة الحوار مع الجهات المعنية وافراد الشعب المنتفعين من المزارعين والجمهور كذلك أهمية وضوح رؤية الجمعيات الأهلية فى هذا الشأن لأنهم جميعا شركاء فى التنمية.

وأشار إلى أنه من خلال جمع هذه الآراء تبدأ الدراسة لإصدار قانون جديد ينظم هذه العملية.



أحمد المغربى

الوزير طرح الفكرة ونحن نناقشها مع المختصين

«البقرة المقدسة» بين وزير الإسكان وخبراء التخطيط العمرانى!!

أكتوبر

.. قال المهندس أحمد المغربى- وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة كلاما فى مجلس الشعب أثار جدلا كبيرا بين خبراء وأساتذة التخطيط.

وزير الإسكان قال: إن الأراضى الزراعية ليست البقرة المقدسة التى لا يجب المساس بها، مشيرا إلى أن المواطنين ضربوا عرض الحائط بكل القرارات التى أوقفت البناء على تلك الأراضى.

قال الوزير أيضا: إن العائد الاقتصادى من بناء الفدان الزراعى يتجاوز بكثير ما يتم الحصول عليه من عائده الزراعى، غير أنه نفى تماما أنه لن يخطط للبناء فى الأراضى الصحراوية.

ممدوح المسلمى

ورغم هذا النفى فإن ثورة خبراء التخطيط لم تهدأ وأكدوا أن فكرة البناء على الأراضى الزراعية غير قابلة للنقاش من أساسه، ومعارك أخرى كثيرة بسبب البقرة المقدسة أو الأرض الزراعية.

يقول الدكتور أبو زيد راجح- رئيس مركز بحوث البناء والإسكان السابق: إن فلسفة وزارة الإسكان الجديدة التى تقوم على ضرورة البناء على الأراضى الزراعية تعتمد على عدد من الأسس، أهمها أن الدولة فى سبيلها الآن لتحديد الحيز العمرانى للمدن بناء على التصوير الجوى الذى سيتم الانتهاء منه هذا العام، مشيرا إلى أنه بعد تحديد هذا الحيز ستكون هناك أراضى فراغات زراعية داخل هذا الحيز وعندما يتم تحديد هذه الفراغات والسعة القصوى لها، وقتها سيتم التفكير فى كيفية التصرف فى هذه الأراضى والبناء عليها.

أيضا المحافظات تمتلك أراضى داخل هذا الحيز من المدينة وبالتالى من الممكن استغلالها فى مشروعات الإسكان، بعد ذلك يتم تحديد الطاقة التى تستوعبها المدينة ومن خلال معرفة إذا كان هناك امتداد أفقى للأراضى الزراعية أو رأسى.

ويضيف د. أبو زيد أنه قبل البناء على الأراضى الزراعية يجب على وزارة الإسكان أن تحدد ثلاثة أمور، الأول الجيوب الزراعية (الفراغات) داخل الحيز العمرانى والأراضى الزراعية التابعة للمحافظات والطاقة الاستيعابية للمدن أو السقف السكانى للمدينة، وبالتالى فلابد أن تكون هناك سياسة هادئة قبل التفكير فى عمليات البناء وتكون ذلك فى حالات الضرورة القصوى على ألا تكون القاعدة.

ويرى رئيس مركز بحوث البناء والإسكان السابق أن تحقيق ذلك الهدف يتم بطريقتين، الطريقة الأولى تعتمد على النظر فى الأحياء المتهالكة داخل المدينة بإعادة تخطيطها وبنائها لاستيعاب الزيادة السكانية، أما الطريقة الثانية فهى الشر الذى لابد منه أى البناء على الأراضى الزراعية.

ويلفت النظر إلى أن البناء على الأراضى الزراعية لن يحل أزمة الإسكان فى مصر حتى لو سمحت وزارة الإسكان بذلك لأن السقف السكانى للمدن والقرى فى تزايد مستمر، وبالتالى فليس هناك مخرج من تلك الأزمة سوى البحث عن محاور تنموية جديدة خارج الوادى والدلتا، خاصة إذا علمنا- والكلام مازال للدكتور أبو زيد راجح- أنه من المتوقع أن يزيد عدد سكان مصر ٢٠ مليونا خلال العشرين عاما القادمة أى سيصل لأكثر من ٩٣ مليون نسمة، فى حين أن الطاقة الاستيعابية للمدن الحالية من هذا الرقم تصل إلى ١١ مليونا فقط، وبالتالى يبقى ٩ ملايين شخص لابد لهم من سكن ولن يتأتى ذلك إلا من اللجوء للصحراء والبحث عن محاور تنموية جديدة.

ويقول إن البناء على الأراضى الزراعية أصبح مثل السرطان الذى انتشر بصورة كبيرة داخل المجتمع، فنحن نفقد ٦٠ ألف فدان من الأراضى الزراعية سنويا طبقا لإحصائيات وزارة الزراعة، ويعنى هذا أننا لو سرنا بهذا المعدل فالأراضى الزراعية ستختفى تماما خلال عامى ٢٠٧٠ و ٢١٠٠، مشيرا إلى أننا فقدنا مليون ونصف المليون فدان من أصل ٦ ملايين فدان منذ العهد الملكى، لافتا النظر إلى أن كل جهود الدولة الخاصة باستصلاح الأراضى الصحراوية منذ عام ١٩٥٠ وحتى الآن لم تسفر سوى عن استصلاح ٢ مليون فدان، وهو رقم ضئيل إذا ما تمت مقارنته بالأراضى الزراعية التى يتم الاعتداء عليها سنويا.

الكلام نفسه يؤكده الدكتور عبدالله عبدالعزيز أستاذ التخطيط والتصميم العمرانى بهندسة عين شمس، مشيرا إلى أنه لا توجد أى دراسة علمية حتى الآن توصى بالبناء على الأراضى الزراعية حتى وإن كان إنتاجها ضعيفا وتم إجهادها لأنه من المستحيل تعويضها فى الأجيال القادمة.

ويقول إن الموضوع غير قابل للمناقشة من أساسه لأن الأمن الغذائى الوطنى قابع فى الأراضى الزراعية، والثروة القومية الزراعية هى ملك للشعب ولكل الأجيال سواء الحالية أو القادمة، كما أنه من المفروض أن نتعامل مع الأراضى الزراعية ذات الإنتاجية العالية خاصة السوداء على أنها بقرة مقدسة ممنوع الاقتراب منها.

ويحذر د.عبد الله أنه فى حالة السماح بالبناء على الأراضى الزراعية حتى وإن كانت الأراضى الموبوءة فإن ذلك سيفتح الباب على مصراعيه لباقى الأراضى فى القريب العاجل، وبالتالى نقضى بأيدينا على الأمن الغذائى وبعدها سنمد أيدينا وأفواهنا للخارج وهذا ما تريده الدول المتقدمة.

ويدعو د. عبدالله عبد العزيز وزير الإسكان وكل وزير للاستفادة من العقول العلمية المنتقاة لأنها هى الأجدر على معرفة ظروف كل مجال من مجالات العمل فى مصر، وهى أيضا التى تتولى الإعداد للدراسات والأبحاث العلمية التى تهدف للنهوض بهذا الوطن.

ويتفق معه فى الرأى الدكتور سامح عبدالله العلايلى- أستاذ التخطيط والتصميم العمرانى بكلية التخطيط جامعة القاهرة فى أن الحفاظ على الأرض الزراعية يتعلق بالأمن القومى، غير انه يعترف بأن هناك أراضى الآن أصبحت موبوءة وتحتاج لجهود جبارة لتطهيرها وإصلاحها، ولكنه يؤكد أن البناء عليها ليس حلا جذريا للقضاء على أزمة الإسكان التى تحتاج إلى قرارات حاسمة وسنوات طويلة لإعادة الأوضاع إلى ما كانت عليه والسبب فى ذلك سياسات الحكومات المتعاقبة التى ساهمت فى زيادة الأزمة وليس حلها، متسائلا: أين المدينة الجديدة التى صدعت بها الحكومة رؤوس الناس الغلابة؟.. لماذا لم تحل جزءا حتى من مشاكل الإسكان المزمنة؟.. أيضا أين الظهير؟ الصحراوى كل هذا بدوره أدى إلى تثبيت أوضاع غير شرعية مثل العشوائيات التى تم الاعتراف بها وإمداد المرافق لها.

ويؤكد د. العلايلى أن مشكلة الإسكان لن تحل فى يوم وليلة حتى ولو تم البناء على الأراضى الزراعية بأكملها وهذا لن يحدث، وإنما بالقرارات المدروسة جيدا، لأننا أرهقنا من دراسات وأبحاث التجارب التى لم نجن منها سوى الخراب.

ويقول الدكتور محمد عبد الباقى- أستاذ مساعد هندسة التخطيط والتصميم العمرانى بكلية الهندسة جامعة عين شمس: إن هناك نوعا من البلبلة فى موضوع البناء على الأراضى الزراعية مشيرا إلى أن قضية الإسكان العشوائى الذى استشرى مثل السرطان على الأراضى الزراعية- تعتبر قضية مثار للجدل منذ الستينات والسبعينات من القرن الماضى بعد أن قامت الدولة بتحديد الحيز العمرانى للقرية المصرية فى عام ١٩٨٤، وقتها ثار خبراء الإسكان والتخطيط وطالبوا الدولة بوضع خطة مستقبلية لاستيعاب الفائض السكانى المتوقع وصول القرية له على المدى القصير، كما طالبوا الدولة بأهمية تنمية الظهير الصحراوى، ولكن للأسف منذ هذا التاريخ وحتى عام ٢٠٠٠ لم تتحرك الدولة فى اتجاه تنمية الظهير الصحراوى، والحد من النمو السرطانى على الأراضى الزراعية.

ويضيف د. عبد الباقى قائلا: إنه طبقا للقانون فإن كل ما يتم بناؤه خارج الحيز العمرانى يجب إزالته، ولكن للأسف كل ما أنشئ خارج الحيز العمرانى وفى خلسة من الزمن وبأسلوب إنشائى ضعيف أصبح التعامل معه يتم بالوضع القانونى، الأمر الذى أدى بالدولة أن تكافئ المخطئ، كما أنها ترسل رسالة إلى الأجيال القادمة للسير فى هذا الطريق الضار.

كما أن الدولة تتبنى الآن برنامجا لتوسعة الحيز العمرانى للقرية حتى تستوعب الزيادة السكانية الحادثة فى الماضى وتوفير الخدمات لهم فى الوقت الذى لم توجد فيه الدراسات والاستثمارات لإنشاء الظهير الصحراوى، مشيرا إلى أن الأولوية يجب أن تكون بإنشاء وحسن إدارة وتنمية قرى الظهير الصحراوى مع أهمية ربطها بوسائل النقل السريعة للعمل على جذب السكان من الوادى الضيق للصحراء.

وبعد تقييم التجربة يتم الالتفات للقرية من خلال تحسين البنية الأساسية والخدمات للمرتبط نشاطهم بالزراعة مؤكدا أن أى استثمارات فى القرية يجعلها عنصر جذب وبالتالى بتشجيع البناء على الأراضى الزراعية الموجودة بها.

ويقول د. محمد عبد الباقى إن أبحاث العلماء خلال السنوات الماضية أكدت أن الأراضى الزراعية لن يتم تعويضها لأن تكلفة استصلاح أراض مماثلة صحراوية يكلف أضعاف أسعار هذه الأرض، ولكن فى الفترة الأخيرة خرج بعد العلماء الذين يروجون لفكرة أن الأرض الزراعية قد وصلت لمرحلة من الشيخوخة وأنه ليس من المجدى زراعتها، كما أنهم أخذوا من مقولة أن الطمى الوارد مع فيضان النيل فى حالة تناقص- ذريعة- لتبوير الأراضى الزراعية. وأعتقد أن هؤلاء هم الذين يضللون وزير الإسكان الآن، لذلك ينبغى على مراكز البحوث المتخصصة ومنها مركز بحوث البناء توضيح كافة الحقائق بالشفافية المعهودة على الحكومة الجديدة حتى تتضح الصورة لمتخذى القرار وهذه أهم قضية وطنية ومن الواجب الالتفاف حولها لأن المجال لا يتحمل التجربة أو الخضوع لدراسة عابرة.

فى حين يرى الدكتور أحمد صلاح- أستاذ التخطيط والتصميم العمرانى بهندسة عين شمس أن ما تلجأ إليه وزارة الإسكان حاليا بالتفكير فى البناء على الأرض الزراعية ليس إلا أنها عصى موسى التى ستخرجها من ورطتها بعجزها من وضع حلول جذرية لمشاكل الإسكان فى مصر.

ويقول إن الوزارة لا تجد أمامها سوى الأرض الزراعية، لأن الوزارة التى سبقتها باعت كل المدن الجديدة فعندما تذهب لأية مدينة تجد لافتة معلقة على جدران وحوائط وأبواب جهاز المدينة تقول إنه لا توجد أراض أو وحدات سكنية للبيع مع أنها خاوية مؤكدا أن جميع الخطط فشلت فى تعمير المدن الجديدة، وبالتالى فلا سبيل أمام الوزارة الجديدة سوى الأراضى الزراعية.

ويقول د. صلاح إنه فيما يتعلق بالعائد الاقتصادى من بناء الفدان الزراعى بأنه يتجاوز بكثير ما يتم الحصول عليه من عائده الزراعى - أنه كلام صائب لأن الفدان فى أفضل الأراضى الزراعية سعره لا يتجاوز ٢٥٠ ألف جنيه وعائده السنوى يتراوح من ٧ إلى ٨ آلاف جنيه، ولكن هل ذلك يعنى بشرعية البناء عليه، كما أن الدولة هى التى خلقت هذا الوضع، متسائلا: أين البدائل؟.. لماذا لم نتجه حتى الآن إلى الصحراء وتعميرها بكافة الخدمات والمرافق بعيدا عن التصريحات والوعود المعهودة.

غير أن د. أحمد صلاح يؤكد أنه سيوافق على سياسات وزارة الإسكان الجديدة بالبناء على الأراضى الزراعية بشرط أن تستصلح ١٠ أفدنة فى الصحراء مقابل كل فدان زراعى من الدلتا سيتم البناء عليه، خاصة أن هناك أراضى صحراوية لا تقل حودتها عن الأراضى الزراعية مثل التى توجد فى النوبارية، كما أن استصلاح الفدان فى الصحراء لن يكلفها كثيرا فهو لن يتجاوز الـ ٢٠ ألف جنيه.

أما إذا لم تتبع الوزارة هذا النهج فى سياستها فمن المتوقع أن يتم بناء كل أراضى الدلتا خلال ٥٠ عاما بعدها يجوع أولادنا وأحفادنا.

فى حين اكتفى الدكتور ميلاد حنا- الخبير الإسكانى بالتعليق قائلا: إن البناء على الأراضى الزراعية من الممنوعات وهى مقولة جامعة ومانعة.

كما أن الأرض الزراعية البقرة المقدسة وليس كما يقول الوزير.

د.عبد الله عبد العزيز

د.محمد عبد الباقى إبراهيم

■ رئيس مركز بحوث البناء: ثلاثة شروط للبناء على الأرض الزراعية وإلا ستختفى عام ٢٠٧٠

■ د.عبد الله عبد العزيز: الفكرة غير قابلة للنقاش من أساسه

■ د. محمد عبد الباقى: هناك من يضلل الوزير بالقول إن الأرض شاخت وماتت

■ د. سامح عبدالله العلايلى: البناء ليس حلا لمشاكل الإسكان ونحتاج لمزيد من الوقت والدراسة