

العالمى حيث تحدد الأمم المتحدة كل عام موضوعا من الموضوعات المتعلقة بالمياه يكون هو موضوع الاحتفال وهذا العام كان الموضوع هو المياه والكوارث، فهناك الكوارث الطبيعية المتعلقة بالمياه مثل الفيضانات والجفاف ولكن هناك أيضا الكوارث الناتجة عن تصرفات الإنسان وطرق إدارة الموارد المائية والتي قد تؤدي إلى تلوث المياه.. مؤكدا أن تضامير الجهود ومشاركة جميع قطاعات الدولة

الموارد المائية، وبناء القدرات من أجل فهم أفضل للإدارة المتكاملة للموارد المائية، وكيفية تطبيقها، بجانب العمل كإدارة لاستشعار الرأي العام حول المشاريع المتعلقة بالمياه على المستويين المحلى والوطني مضيفا أن الشراكة المائية المصرية تحرص على بيناميكية الأولويات والتحديات المائية العامة والتي تتغير مع المتغيرات الدولية والإقليمية والوطنية والمحلية ويحدد الشركاء أولويات عمل

عشره حلقة حوارية في مختلف المحافظات إضافة إلى سبعة عشر نشاطا ميدانيا مما كان له أثر كبير فى إلقاء الضوء على قضايا المياه فى مصر ونشر الوعي بقضايا المياه بين المواطنين، وقد أظهرت هذه الأنشطة اهتمام المواطن المصرى بقضايا الموارد المائية

ويقوم مركز البيئة والتنمية بالإقليم العربى وأوروبا - سيدارى - باستضافة الشراكة فى مرحلتها التأسيسية بتمويل من الحكومة الهولندية.

أقرت لوائح التعاون ما جاء من معاملات للاستشارة والتشاور مع الشركاء والمساهمة فى الأنشطة التى تقوم فى تحقيق أهداف الشراكة المتعددة.

عام ٢٠١٧ ولم يعد توفير وحماية الموارد المائية من التدهور والتلوث لأجل توفير هذه الموارد لأغراض التنمية المختلفة فحسب بل تعدى الأمر إلى منظور آخر وهو حماية الصحة العامة ولها تكلفتها أيضا. ويضيف دكتور محمود

اقتصاديا بانه الزيادة التراكمية الضارة بالبيئة، كما يوصف فقها بالضرر الكبير المستدام، لذا فإنه يدخل فى نطاق التحريم الشرعى وفى المقابل فإن حماية البيئة منه تدخل فى نطاق الوجوب الشرعى.



هو برنامج المراقبة والمتابعة لحالة نوعية المياه بالمجارى المائية والتنسيق والتعاون مع الهيئات والوزارات المعنية والعبارة فى مجال نوعية المياه إضافة إلى بناء القدرات والتدريب فى مجال تقييم وسبل إدارة نوعية المياه.. ويعد برنامج الشراكة المائية المصرية فى مقبلة الجهات التى حققت نجاحات خلال المرحلة الأخيرة فيما يتعلق

بإضافة الى ملامهى اللوتبارك وحديقة الميريلاند وأهم الأشياء هو إنشاء خط الترام الأبيض ليربط بين صحراء هليوبوليس ومنطقة رمسيس وهذا الترام كان بالمجان فى المرحلة الأولى من التنمية لتشجيع الأفراد للتردد على مصر الجديدة ومع زيادة النمو العمرانى أصبح هناك تسهيل للمواصلات ونجد ان بها تنوعا فى نماذج الإسكان ففى منطقة ميدان الجامع يسكن العمال والطبقة المتوسطة وفى الكوربة تسكن الطبقة العليا.

كما ان توزيع الخدمات التجارية كان يتم من محاور تجارية وعمارة البواكى التى توفر مسارات مظلة للمشاة ولكن فى المدن الجديدة أصبحت تلك المحاور مراكز تجارية تحيط بها الطرق من جميع الجهات، وقد راعى تخطيط مصر الجديدة توفير مصطحات خضراء كبيرة سواء كانت مناطق عامة أو خاصة وهى مفقودة فى المدن الجديدة.

**حقوق قانونية**

وحول إلغاء عقود الأراضى فى حالات التأخر والتعثر يرى د.محمود السقا - استاذ القانون - انه يجب الرجوع الى شروط العقد لان العقد شريعة المتعاقدين.

فلو كان العقد به بند ينص على انه يجب البناء فى مدة محددة يجب تطبيق العقد، وإذا لم يتم تنفيذ العقد بطل هذا العقد حتى لو قام بدفع كل المبالغ المحددة للأرض.

فالوزارة تعطى الأرض لبنائها وليس لاستثمارها اما اذا كان العقد لا يوجد به بند ينص على مدة البناء ويأتى قرار بعد ذلك لتحديد مدة معينة للبناء والا سيتم سحب الاراضى فهذا يسمى التعسف فى استعمال الحق ولذلك من حق ملاك الاراضى التوجه الى القضاء الإدارى اذا لم يوجد بند فى العقد يحدد مدة البناء.

**كلام مسئول**

ومن جهته يرى د.محمد ابراهيم سليمان - وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية - ان تجربة المدن الجديدة فى مصر لا يمكن الحكم عليها الا اذا مر عليها من ٣٥ الى ٤٥ سنة على الأقل حتى تكتمل جميع عناصرها.

اما بخصوص ارتفاع سعر الأرض فى المدن الجديدة فقال: اننا نبيع الاراضى بسعر التكلفة الفعلية دون أى مكسب فسعر المتر يبلغ مثلا ١٠ قروش فقط وباقى ما يسدده المواطن هو عبارة عن تكلفة المرافق التى يتم توصيلها اليه.

# بسبب أسعار البناء.. وقلة المواصلات.. وتحديد مدد البناء.. ومساحات الأراضى المدن الجديدة.. مجتمعات أشباح.. والأراضى للأغنياء فقط!

هل يمكن القول ان تجربة المدن الجديدة فشلت فى حلحلة الازدحام السكاني فى القاهرة وعواصم المحافظات؟ وان كانت الاجابة لا.. فالسؤال الذى يطرح نفسه.. لماذا لم يقبل الناس

الا اننا نجد من خلال تقييمنا لتجربتي انشاء وإدارة وتنمية المجمعات العمرانية فى السنوات الماضية.. قصورا شديدا فى أداء تلك المخططات العمرانية وقصورا فى ايجاد عوامل الجذب الكافية للاستيطان البشرى والخدمى وفرص العمل فى تلك المناطق وان كان الاستيطان الصناعى قد أثبت نجاحه فى المدن الجديدة وفق المخطط الذى كان منقذا له.

فالمدن الجديدة مازالت تفتقد النقل السريع الذى يربطها بالمدينة الأم.

بالإضافة الى انه لا توجد المستويات الكافية من الخدمات الصحية والتعليمية والترفيهية والتي تجعل منها منافسة للقاهرة الكبرى.

ويشير الى ان كل هذا يضعف من اقبال المجتمع عليها بالإضافة الى انه يقلل من اقبال الأفراد على شراء الأراضى والبناء فيها، خاصة مع عدم وجود مستقبل محدد لها كما تفتقد ملامح عمرانية لها.

ونجد ان غلاء خامات البناء قد أثر بالسلب على الاستثمار العقارى وعلى جدوى الوحدات السكنية سواء كانت فيلات او عقارات.

ويطالب د. محمد عبد الباقي الدولة بأن تعمل على توفير عناصر للجذب السكاني فى المدن الجديدة خاصة اذا علمنا ان القاهرة تستوعب ١٨٪ من عدد سكان مصر وتستحوذ على اكثر من ٤٠٪ من استثمارات الدولة فى مجالى المرافق والخدمات الأمر الذى يؤدي الى عدم وجود عدالة فى توزيع الاستثمارات على مستوى الجمهورية.

بالإضافة الى انه يجب ان توجه الاستثمارات الى المدن الجديدة

ضعيف لانه لاينتج عائدا والذي يحدث هو انفاق مصاريف فقط. والدولة حين قامت ببادرة وتخطيط وتنمية المجتمعات العمرانية لجأت الى الفكر والخبرة الأجنبية سواء من التجربة الفرنسية والانجليزية او غير ذلك متجاهلين ان أنجح تجارب المدن الجديدة فى مصر هو انشاء حى مصر الجديدة فى صحراء هليوبوليس التى أنشئت عام ١٩٥٥ وهذه التجربة مليئة بالدروس التى يجب دراستها والاستفادة منها، حيث تم انشاء عناصر جذب فى مصر الجديدة لا توجد فى القاهرة على الإطلاق. ومنها فندق مصر الجديدة وسمى فندق «هليوبوليس بلاس» والذي يعتبر من اكبر الفنادق ان

تتشكل عناصر جذب والحد من الاستثمار داخل الكتل العمرانية القائمة.

**أراضى.. ومساحات**

اما فيما يخص قطع الأراضى فسيج ان يكون هناك تنوع فى احجام قطع الأراضى لكى تتوافق مع العرض والطلب فى السوق المحلية وذلك لان اغلب الوحدات التى يتم شراؤها تكون أعلى من الفئة المخصصة لها، حيث تختص بالفئة الغنية فقط وليست المتوسطة.

بالإضافة الى ان الاقتصاد القومى يجب ان يعتمد على الإنتاج والتصدير فى مجالات الصناعة والزراعة والخدمات، اما توجه الاستثمارات نحو العقارات فمردوده على المستوى القومى

محمد ابراهيم - تاجر - يقول: امتلك قطعى أرض فى مدينة العبور وأسعى الآن لبيعها لانتى لا أستطيع استكمال الإقساط المخصصة لها بالإضافة الى ان أسعار مواد البناء أصبحت عالية.

أحمد على - تاجر - يشير الى أن أسعار الأراضى فى المدن الجديدة أصبحت لا تحتمل، حيث قام منذ عامين بشراء قطعة أرض بأحدى المدن الجديدة وكان سعر المتر ٤٠٠ جنيهه وقام بدفع المقدم المطلوب ولكن بعد ذلك عجز عن سداد المبلغ الباقى، مطالبا بإيجاد فترة أطول للسداد.

محمود حنفى - طبيب - يكشف ان سعر متر الأرض وصل الى ٥٠٠ جنيه فى القاهرة الجديدة و٤٠٠ جنيه فى العبور.

بالإضافة الى ان مساحات الأراضى تتراوح بين ٦٠٠ و ٨٠٠ متر وهذا يعنى ان سعر الأرض يتراوح بين ٣٦٠ و ٤٨٠ الف جنيهه وفقا للمساحات المخصصة بالإضافة لتكاليف البناء العالية.

أحمد زكريا - تاجر - يرى ان هذه الأراضى أصبحت مجال استثمار للأفراد، خاصة منذ بداية عرضها للبيع.

فالأفراد يشترون قطعاً من الأراضى ثم يقومون ببيعها بسعر أعلى وبهذا المكسب يستطيعون بناء فيلات على أحدث مستوى.

**غياب الجذب**

دكتور محمد عبد الباقي - استاذ مساعد بكلية الهندسة بجامعة عين شمس ورئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية - يقول: مما لا شك فيه ان مشروعات الإسكان فى التجمعات العمرانية الجديدة تعتبر احد العوامل لتخفيف الضغط على الكتلة العمرانية القائمة فى وادى النيل والدلتا.



مياه الشبكتشى