أخبار تناقش:

أفضل أسلوب لإدارة المدن الجديدة

ضرورة التفرقة بين إدارة إنشاء المدينة وإدارة المجتمع بها

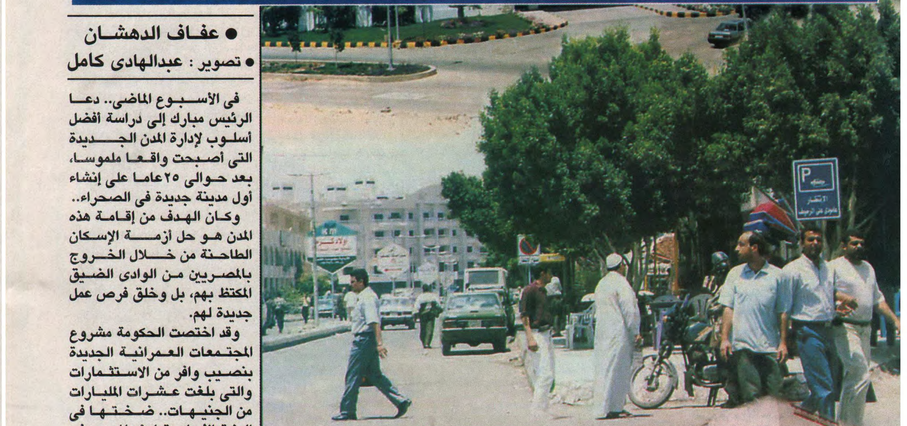
● عفاف الدهشان
● تصوير : عبدالهادى كامل

فى الأسبوع الماضى.. دعا الرئيس مبارك إلى دراسة أفضل أسلوب لإدارة المدن الجديدة التى أصبحت واقعا ملموسا، بعد حوالى ٢٥عاما على إنشاء أول مدينة جديدة فى الصحراء..

وكان الهدف من إقامة هذه المدن هو حل ازمة الإسكان الطاحنة من خلال الخروج بالمصريين من الوادى الضيق المكتظ بهم، بل وخلق فرص عمل جديدة لهم.

وقد اختصت الحكومة مشروع المجتمعات العمرانية الجديدة بنصيب وافر من الاستثمارات والتى بلغت عشرات المليارات من الجنيهات.. ضختها فى البنية الأساسية لهذه المدن، وفى إقامة مئات الآلاف من الوحدات السكنية والمدارس والمستشفيات وغيرها.

ولكن.. رغم مرور السنوات العديدة على بناء هذه المدن (٢٠مدينة جديدة) فمازالت تعانى انخفاض الكثافة السكانية بها، وأن واقع أداء الخدمات والمرافق بها يمثل ◄



● رغم مرور ٢٥ عاماً على إنشاء المدن الجديدة .. إلا أنها لم تجذب إلا ١٥ ٪ من عدد سكانها المقترح

أفضل أسلوب لإدارة المدن الجديدة

عنصر طرد وليس جذب لهؤلاء السكان المستهدفين.. بل لم تستطع أن تخفف من وطأة إقامة العشوائيات على الأراضى الزراعية..

إذن دعوة الرئيس مبارك جاءت فى وقتها.. لكى نفتح ملف ادارة المدن الجديدة التى لم تحقق المستهدف منها حتى الآن.

ولعل أفضل ما يمكن أن نبدأ به موضوعنا هو تحديد مشكلة الإدارة الحالية فى المدن الجديدة.. والتى تتمثل فى عدم التفرقة بين إدارة إنشاء المدينة.. وادارة المدينة باعتبارها شخصية اعتبارية.

إذ تتجه إدارة إنشاء المدينة إلى مد المرافق وإقامة الوحدات السكنية والمدارس والمستشفيات وتوفير المناخ العمرانى الملائم لإنشاء المصانع وغيرها من القواعد الاقتصادية.. أما إدارة المدينة نفسها.. فتختص بادارة مجتمعها المدنى (البشر) وتقديم الخدمات الضرورية له من تعليم وصحة ومواصلات وأمن.. وتوفير الموارد المالية للإنفاق على هذه الخدمات والعناية برفاهية ومصالح مجتمع المدينة كما ترتبط إدارة المدينة بعلاقات وظيفية وعملية مع المستويات الإدارية الأعلى مثل المحافظة أو الإقليم، ثم الحكومة المركزية بالعاصمة.

ومن أجل إيجاد الإسلوب الأفضل لإدارة المدن الجديدة.. لتحسين أداء الخدمات والمرافق بهذه المدن. أعلن الدكتور محمد ابراهيم سليمان وزير الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية أنه تم إعداد مشروع لإنشاء الشركة القابضة للمجتمعات العمرانية.. والذى ينص على الإبقاء على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.. كجهاز تنظيمى يتولى الإشراف على الجوانب التنظيمية والرقابية على المدن الجديدة، فى حين تتولى الشركة القابضة والشركات التابعة لها عملية إدارة التنمية بهذه المدن.. على أن تتولى الهيئة الإشراف على عمل الشركة وأن الشركة القابضة تحل محل أجهزة المدن الحالية فى صافى حقوقها.. وتعمل على فض الاشتباكات والخلافات القائمة حول دائنية الهيئة للجهات المتعاملة معها، وكيفية نقل المشروعات التى تم تنفيذها إلى جهاتها الأصلية كما يبين المشروع ما يجب أن يتبع بشأن المشروعات التى يعهد إلى الشركة القابضة وشركاتها التابعة لتنفيذها.. بشرط أن يكون رأسمال الشركة القابضة مملوكا بالكامل، لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو للأشخاص الاعتبارية العامة.. وهو ما يسمح مستقبلا لهؤلاء الاشخاص الاعتبارية بمشاركة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى الشركة القابضة مما يتيح لهيئة الاستثمار الأمثل لأموالها..

إدارة التنفيذ

ويشير المهندس حسب الله الكفراوى وزير الإسكان والمرافق الأسبق و(أبو المدن الجديدة) إلى أن هناك نوعين من إدارة المدن الجديدة.. هما إدارة التنفيذ وإدارة المجتمع..

وتتعلق إدارة التنفيذ بموضوع من قبيل ترتيب البرامج والإنشاءات وتشغيل الآلات.. وهى مسألة أسهل نسبيا من إدارة المجتمع، حيث أن تكوين مجتمع جديدة يمثل تحديا صعبا.. فهو يعطى فرصة لبناء مناخ اجتماعى جديد.. بالاجتهاد والخبرة الذاتية، مع الاستعانة بتجارب الآخرين.. وقد فكرنا فى إنشاء مجلس الأمناء لإدارة المجتمع.. والذى لم تكن هناك وسيلة سواه فى المرحلة التى أعقبت النشأة وأصبح لكل مدينة مجلس أمناء وهى مرحلة متقدمة من المجلس الشعبى المحلى، وكان الاختيار يستند على الخبرات والأدوار العامة والعلاقات الشخصية لهؤلاء الأمناء..

● تحويل هيئة المجتمعات العمرانية إلى شركة قابضة تشرف على المدن الجديدة

وعندما بدأت المجتمعات البشرية فى الظهور بتلك المدن.. بدأنا نختار أعضاء مجلس الأمناء من المتواجدين فى المدينة.. واستمرت العملية على هذا النحو.. حتى تزايد عدد المقيمين فيها.. ولجأت الوزارة إلى تحفيزهم بإنشاء «جمعيات المستثمرين» لتحسين وتجويد الخدمات.. وينتظر أن يتغير الحال فى الفترة القادمة، عندما يتشكل ويكتمل المجتمع بهذه المدن..

٢٠ مدينة جديدة

ومن أجل تحقيق أهداف ودوافع إنشاء المدن الجديدة.. كان لابد أن يكون لها كيان مسئول عنها.. كما يقول المهندس فؤاد مدبولى نائب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية للشئون الفنية والدكتورة منال البطران من الهيئة فى دراستهما عن تنمية وإدارة المجتمعات العمرانية..

فتحولت وزارة الاسكان إلى وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة.. بعد صدور القانون ٥٩ لسنة٧٩ بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتكون هى دون غيرها.. جهاز الدولة المسئول عن إنشاء هذه المدن.

وفى هذا الإطار تم إنشاء ٢٠مدينة جديدة فى الفترة من ٧٨ إلى ٢٠٠٣ ويمكن تصنيف هذه المدن إلى ثلاثة أجيال ..

وأدى تنوع مصادر التمويل فى المدن الجديدة إلى تعدد الناتج البنائى لتنميتها.. فاختار رأس المال المصرى المشروعات العقارية والسكنية وبعض الخدمات بها..

بينما جاء رأس المال الأجنبى لتنمية مشروعات البنية الأساسية والمشروعات العملاقة..

تغير المخططات

نتيجة لذلك بدأت الهيئة فى إحداث تغيرات فى مخططات التنمية الخاصة بتلك المدن.. والتى أوجبت حدوث تحولات فى استعمالات الأراضى والمسطحات المخصصة لكل مدينة، فتم زيادة مساحة مدينة الشيخ زايد من ٣آلاف فدان لتصبح مساحتها ١٩آلاف فدان، وليصل حجم سكانها المستهدف إلى نصف مليون نسمة..

وفى شرق الطريق الدائرى تم ضم التجمعات ١و٣و٥ وما بينها من أراض فى مدينة القاهرة الجديدة بمسطح ٣٠ألف فدان لتصبح فى مجملها ٥٥ألف فدان.. تم تخصيص الكثير منها للشركات الكبرى والمستثمرين.. وبذلك تستوعب المدينة عند اكتمال نموها حوالى ٢مليون نسمة.

وفى ضوء ذلك صدر القانون ٨ لسنة٩٧.. الذى سمح للقطاع الخاص بالاستثمار فى مجالات الخدمات مثل المستشفيات والمدارس والطرق والمطارات وغيرها..

الأمر الذى يساهم فى تنمية هذه المدن وجعلها مناطق جذب للنشاط الاقتصادى وللسكان فى نفس الوقت..

حوافز الاستثمار

وقد شهدت فترة ما بعد التسعينات ازدهارا فى قطاع الخدمات والمرافق.. وذلك نتيجة التسهيلات وحوافز الاستثمار مما أدى إلى تحول الاستثمارات لمجال الخدمات، بدلا من التصنيع والزراعة.

ومع هذا النمو لقطاع الخدمات.. اجتذبت المشروعات كلا من المال العربى والأجنبى والذى استثمر فى مشروعات المرافق بنظام (BOOT).

● الإعفاءات فى المدن الجد من نسبة الم حساب كثافة

ولقد قامت الهيئة بـ رأس المال المصرى على الـ٢٥الماضية.. وتمثل ذ ٢٤٣ألف وحدة سكنية ب وبقيمة استثمارية تقد ٥مليارات من الجنيهات..

وجاءت أجهزة التنمية العمرانية الجديد لتتر التنفيذية فى هذه المدن.. مدينة جهاز تنفيذى وبالنظ تنمية المدن الجديدة والتى التنفيذ نجد أنها قد تم تنظي موحد فى البداية.. ث بعضها تعديل طفيف و تحمل معها الملامح الأس قامت عليها..

فلقد صدر القرار رقم والخاص بتشكيل الهيك لجهاز المدينة الجديدة.. و على وجود قطاعين رئيسي المشروعات والذى يختص للمشروعات المختلفة فى م العام للمدينة.. وقطاع الن يتولى مباشرة تنفيذ ما القطاع السابق..

مجلس الأمنا

ثم قامت هيئة المجتمعا الجديدة.. مع البدء فى تن العاشر من رمضان (با الجديدة عام٧٨) بتشكي لإدارتها يسمى مجلس الأ التجربة أثبتت أن نمط الادار لن يحقق الإنجازات المستهد وفى عام١٩٩٠.. بدأت ت لمجلس الأمناء يشارك فيها مندوبو وزارات الخدما والمستثمرون والسكان.. ذاتية للمدينة ويعمل على

فشل مجلس وجمعيات المستثمرين فى المهام المنوطة بها

● لابد من توفير الخدمات المجانية لجذب السكان للمدن الجديدة

التنمية بها.. ومن ثمرات هذه التجربة تكثيف الجهود لاشتراك المدن الجديدة فى المعارض المحلية والدولية!

وفى محاولة من الدولة لتخفيف الأعباء المالية التى تتحملها لتنمية المدن الجديدة ظهر اتجاه يشجع على التوسع فى إعطاء الفرص للقطاع الخاص للاستثمار فى مشروعات كبيرة بهذه المدن.. وقد كانت المشاركة إيجابية وأنتجت استثمارات فى مشروعات كبيرة فى ٦أكتوبر والشيخ زايد والشروق والعبور والقاهرة الجديدة..فأقامت مجتمعات سكنية متكاملة ومشروعات ترفيهية مثل الجولف ومدن الملاهى ومشروعات خدمية خاصة من مستشفيات ومدارس وجامعات وفنادق..

الاستثمار العقارى

بل ظهرت السوق العقارية فى أواخر الثمانينات والتسعينات بهذه المدن.. وإن كانت غير موجودة فى الفترة الأولى من التنمية داخل المدن الجديدة.. حيث كان تركيز الدولة على مشروعات الإسكان المنخفض التكاليف لمحدودى الدخل..

ولكن مع تغير السياسة نحو توفير المناخ الاقتصادى الملائم والتشريعات للاستثمار العقارى وبواسطة القطاع الخاص استطاعت هذه المدن استقطاب فئات الدخل المرتفع من الأسر المصرية الغنية وهاجرت للعيش فى المنتجعات السكنية بها..

ونظرا لطبيعة تلك المجتمعات العمرانية الجديدة وخصائصها الاقتصادية والإمكانيات البشرية والعمرانية والبيئية.. فإن عليها ان تحدد أولا ما يمكن أن تتفرد به وتقدمه ويلى ذلك أن تتجه الجهود لرفع قدرة المجتمع التنافسية فى هذا المجال..

وإن المدن الجديدة التى دخلت مرحلة التنفيذ منذ فترة طويلة، وخاصة من الجيل الأول (العاشر من رمضان، ٦أكتوبر، ١٥مايو، السادات وغيرها) يمكنها أن تحتل مركزا متقدما بين المواقع الجاذبة للاستثمار والسكان واتساع نطاق الأعمال والأنشطة الاقتصادية لرفع المستوى التنموى للمجتمعات بها..

تعمير الصحراء

بينما الدكتور محمد عبدالباقى ابراهيم رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية يرى أن الدولة كانت تهدف من وراء إنشاء المدن الجديدة.. إلى تعمير الصحراء وليس استيطانها! والتعمير يهدف إلى وجود مخططات للإسكان والمرافق والخدمات، مع توفير الاستثمارات اللازمة لذلك، ثم تنفيذها على المدى الزمنى المطلوب!

أما الاستيطان فيهدف إلى وجود توازن ما بين الاستيطان البشرى والاستيطان الخدمى والاستيطان الصناعى! أى الهدف سكنى المدن وليس إنشاء المدن.

ومن التقييم السريع لهذه المدن.. نجد أن التنمية الصناعية قد فاقت المتوقع بمراحل، وبخاصة فى مدن مثل العاشر من رمضان والسادس من أكتوبر..

ذلك أن الدولة قامت بإيجاد الاعفاء الضريبى على مدى زمنى طوله ١٠سنوات.. الأمر الذى شكل حافزا لأصحاب المصانع لإنشاء قواعد اقتصادية لهم تدر أرباحا عليهم فى تلك المدن..

ولكن لم يتواكب ذلك مع وجود عوامل جذب للأنشطة الخدمية والسكان.. الأمر الذى تحولت معه بعض المدن الجديدة إلى هجرة فورية منها وليس إليها!

تجربة مصر الجديدة

ولا يفوتنا هنا إلا أن نذكر أنجح تجربة لإنشاء مدينة جديدة فى مصر.. وهى إنشاء مدينة مصر الجديدة من خلال المستثمر البارون امبان وذلك لتوافر العديد من الدروس المستفادة والتى يجب أن ينظر اليها بتمعن عوضا عن جلب الخبرات الأجنبية.

فنجد أنها انشئت فى منطقة صحراوية.. عمل البارون على توفير عناصر الجذب المتعددة والمتنوعة بها.. فأقام بها أكبر فندق فى مصر وهو هليوبوليس بالاس (مقر الرياسة حاليا).. وكان يعتبر من أكبر اربعة فنادق على مستوى الشرق الأوسط..

وأنشأ اللونا بارك وسباق الخيل.. وكلها عناصر جذب علاوة على إنشاء خط ترام يصل ما بين العباسية ومصر الجديدة وكان بالمجان فى المراحل الأولى للتنمية،، بهدف زيادة الترابط ما بين المدينة الأم (القاهرة) والمدينة الجديدة ومع زيادة الاستيطان البشرى كانت تزيد تعريفة ركوب الترام!

الإدارة بالأهداف!

أما الإدارة كما يقول الدكتور محمد عبدالباقى.. فكانت إدارة بالأهداف.. بمعنى تحقيق الأهداف من وراء إنشاء المدينة.. وتساعد على تحفيز سكنى الناس (الاستيطان البشرى الخدمى والسياحى) فى هذه المنطقة..

ـ وللإدارة مطلق الحرية فى اتخاذ الأساليب والوسائل لتحقيق ذلك.. إلا أننا نجد فى إدارة المدن الجديدة حاليا إدارة تنفيذية تعمل على تنفيذ المخططات فى إطار الاستثمارات المتوافرة!

ـ مع وجود المركزية فى اتخاذ القرارات من خلال هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.. دون أن يكون لجهاز وادارة وتنمية المدينة الجديدة الحرية المطلوبة فى توجيه الاستثمارات من وقت لآخر لتطوير المدينة، بما يتوافق مع المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التى تمر بها المدينة خلال مراحل تنميتها المختلفة..

حيث أنشئت المدن الجديدة.. طبقا لما هو مقرر وأن تشرف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على إنشائها وتنميتها وإداراتها لمرحلة زمنية محددة.. بعدها تنقل إدارتها إلى الأجهزة المحلية والممثلة فى المحافظات.. ولكن بشرط أن تكون تلك المدن قد حققت أهدافها وبخاصة عدد السكان الموجودين بها.. إلا أن فشل أجهزة التخطيط العمرانى فى إدارة وتنمية تلك المدن.. بدليل وصول عدد السكان بها لأقل من ١٥٪ من عدد السكان المستهدف! مما شكل عبئا كبيرا على الوزارة.. وأصبحت متهمة بإهدار استثمارات الدولة وتجميدها فى منشآت وخرسانات لا طائل منها.. بل بالعكس عمرها الافتراضى يتناقص مع الوقت فى ظل عدم وجود استخدام لها!

البعد الاجتماعى

لذلك فكرت الوزارة منذ فترة فى تطويرها بإشراك المستثمرين وممثلى السكان فى إداراتها.. وكانت من الخطأ حيث أن فكر المستثمر يختلف اختلافا بينا عن فكر الدولة، حيث أنه يهمه بالاخص تحقيق عائد ربح مباشر!

فى حين أن الدولة منوط بها تحقيق البعد الاجتماعى.. وهما هدفان متضادان!

وأخيرا .. أن التنمية العمرانية لكى تتجه إلى الصحراء يجب توافر عوامل جذب بها مثل اعفاءات ضريبية للسكان وأن تكون المياه والكهرباء بالمجان وكذلك المدارس والمستشفيات!

فى حين أنه يجب ان تتوافر عوامل طرد وإرسال فى المدن القائمة بوادى النيل والدلتا فلا توجه اليها أية استثمارات جديدة.. لتتواكب مع عناصر الجذب والاستيطان فى المدن الجديدة وأن تقوم أجهزة الدولة جميعها بتبنى هذا الفكر!