محاصرة بالمشاكل

تجربة المدن الجديدة.. عفوا

إذا مررت يوما بمدينة من المدن الجديدة سواء بالنهار أو الليل.. فمن المؤكد أنك ستشاركنا فى إحساسنا بالعزلة والخوف وعدم الأمان نظرا لقلة عدد سكانيها وانعدام الخدمات من مواصلات واتصالات ومخابز ومستشفيات وأقسام شرط وغيرها. إما إذا كنت من ساكنى تلك المدن، فالله يكون فى عونك ويساعدك على ماورطت نفسك فيه، فالاعتراف بالخطأ أول خطوة فى طريق البحث عن مخرج.. بينما أنت يامن يفكر فى شراء وحدة سكنية بمدينة جديدة.. فعليك بأخذ نصيحة الآخرين وانفذ بجلدك ووافق بأى شقة فى مدينة قائمة.

فالمدن الجديدة بأجيالها الثلاثة أصبحت قديمة جدا وغير حضارية بالمرة بل مثل معظمها عامل طرد وهجرة للسكان وليس جذبا لهم. ومن أجل ذلك لابد من تقييم تجربة المدن الجديدة بأجيالها المختلفة لمعرفة مدى ماحققته من أهداف حددتها لها الدولة نظرا لما اتسمت به هذه التجربة من أوجه القصور والفشل فى ظل غياب آليات التقييم والتطوير وعوامل الجذب والتحفيز.. وهنا نتساءل: هل تجربة المدن الجديدة كانت الأسلوب الأمثل لحل مشاكل العمران من جانب الدولة التى تبنت فكرة إقامة مجتمعات عمرانية جديدة لتوفير السكن وخلق فرص العمل وتقديم الخدمات لمواطنيها؟!

عفاف الدهشان

تصوير: خالد جمال

تساؤل يطرحه هذا التحقيق بحثا عن إجابة قد لاتكون حتمية ولكنها محاولة فى طريق البحث عن مدخل حقيقى للتنمية العمرانية من أجل إعادة رسم خريطة مصر السكانية والعمرانية فى الـ ٩٤٪ من مساحة البلاد.

منذ أكثر من ثلاثة عقود.. قامت الدولة بوضع استراتيجية للعمل على إعادة توزيع السكان بعيدا عن الشريط الضيق لوادى النيل ودلتاه والذى لايمثل أكثر من ٦٪ من مساحة مصر وذلك بغزو الصحراء لخلق تجمعات عمرانية جديدة توفر السكن والعمل والخدمات لقاطنيها فى بيئة صحية، بعيدا عن مشاكل المدن القائمة المكتظة بالسكان.

ومنذ عام ١٩٨٠ وحتى الآن تم إنشاء ٢٣ مدينة جديدة باستثمارات بلغت أكثر من ٥٠٠ مليار جنيه مصرى (حكومى . قطاع خاص). وكان الهدف هو مد محاور العمران إلى المناطق الصحراوية وبالتالى الحد من الزحف العمرانى على المناطق الزراعية.

كما بلغت المساحة الكلية للمدن الجديدة فى صحراء مصر حوالى ٧٥٠ ألف فدان وفرت عددا من الوحدات السكنية تقدر بنحو ١,٢ مليون وحدة سكنية وكان المفروض أن تستوعب ١٣,٩ مليون نسمة عام ٢٠١٧، لكنها حتى الآن لايقطن فيها بالفعل سوى حوالى ربع هذا العدد من المواطنين.

والطريف أنه كان من المستهدف أن يصل عدد هذه المدن إلى ٤٤ مدينة فى نفس هذا العام ٢٠١٧ وذلك طبقا لاستراتيجية التنمية العمرانية بمصر.

والمدن الجديدة تنقسم إلى ثلاثة أجيال طبقا لتواريخ إنشائها وهى كالتالى:

مدن الجيل الأول (العاشر من رمضان . ٦ أكتوبر . السادات . برج العرب الجديدة . ١٥ مايو . الصالحية . دمياط الجديدة) ومدن الجيل الثانى (بدر . العبور . بنى سويف الجديدة . المنيا الجديدة . النوبارية . الشيخ زايد) ومدن الجيل الثالث (الشروق . القاهرة الجديدة . أسيوط الجديدة . طيبة الجديدة . سوهاج الجديدة . أسوان الجديدة . قنا الجديدة . الفيوم الجديدة . أخميم الجديدة).

بالنسبة للتجربة المصرية فى إدارة وتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة كان من الواجب فى البداية التفرقة مابين مشروعات المدن التى قامت بها الدولة وتلك المدن التى قام بها القطاع الخاص.. كما يرى الدكتور محمد عبدالباقى أستاذ التخطيط العمرانى بهندسة عين شمس ورئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية موضحا أنه إذا ما نظرنا إلى المدن الحكومية التى كان الهدف من إنشائها جذب العمران من الوادى والدلتا للاستيطان البشرى والخدمى وفرص العمل بتلك المجتمعات العمرانية الجديدة، لكى تكون مكتفية ذاتيا بكل احتياجاتها ومنفصلة عن كل المدن القائمة.

إلا أنه من تقييمنا لهذه التجربة نجد العديد من أوجه القصور حيث تفتقد المدن الحكومية الجديدة إلى عناصر الجذب الكافية لاستيطان البشر، فلا توجد محفزات لهم، كما أن تكاليف المعيشة والمرافق والخدمات مستوياتها أعلى من مثيلتها فى مدن الوادى والدلتا.

د. سيف فرج

د. أحمد راشد

ارتفاع أسعار التعريفة الخاصة بمياه الشرب والكهرباء والغاز بالمدن الجديدة

فقط التنمية الصناعية هى التى شهدت رواجا ونموا مطردا فاق المتوقع كما يؤكد الدكتور عبدالباقى وذلك نتيجة الإعفاءات الضريبية الممنوحة لتلك الصناعات (لمدة ١٠ سنوات لكل مصنع).

ولكن للأسف الشديد تراجعت الدولة عن منح هذا الإعفاء الضريبى لأصحاب المصانع، الأمر الذى أثر بالسلب على معدلات التنمية الصناعية بالمدن الجديدة.

وإذا ما نظرنا إلى المخططات العمرانية للمدن الجديدة.. نجد أنه فى البدايات قام الخبراء الأجانب بالاجتهاد ووضع مخططات عمرانية مختلفة لجيل الرعيل الأول من تلك المدن. وكأن مصر حقل تجارب لهؤلاء الأجانب، دون وجود فرصة للخبراء المصريين.

كما أن تلك المدن الجديدة تفتقد لعنصر هام هو وجود وسائل حديثة وسريعة من المواصلات لضمان الاتصال بينها وبين المدن القائمة فى الوادى وعدم توفر الخدمات والمرافق المنافسة (مثل القاهرة والإسكندرية) الأمر الذى أدى لوجود هجرة عكسية من بعض سكانها إلى مدن الوادى.

وأصبحت هذه المدن مناطق صناعية فقط.. كما يشير الدكتور عبدالباقى وذلك ينطبق على معظم المدن الجديدة، فيما عدا مدينة ٦ أكتوبر لقربها الشديد من الجيزة فأصبحت إحدى ضواحيها وكذلك مدينة السادات والتى تعتبر المدينة الجديدة الوحيدة فى مصر التى انتقلت تبعيتها من الهيئة العامة للمجتمعات العمرانية إلى أجهزة الحكم المحلى (محافظة المنوفية).. ومن الغريب أنه طبقا لقانون الهيئة فإن المدن الجديدة كان المفروض أن تنقل تبعيتها إلى أجهزة الحكم المحلى ولكن هذا لم يحدث.

وإذا ما رأينا على الجانب الآخر دور القطاع الخاص فى إنشاء المدن الجديدة.. يؤكد الدكتور عبدالباقى وجود تجارب ناجحة جدا تتمثل فى تجربة إنشاء حى مصر الجديدة عام ١٩٠٥ من خلال المستثمر البارون إمبان البلجيكى وشريكه باغوث باشا المصرى وكذلك تجربة مدينة الرحاب وتتصف هاتان المدينتان بالعديد من الجوانب الإيجابية فى وضع مخططاتها العمرانية وفى حسن إدارة التنمية العمرانية بها وفى توفير عناصر الجذب الكافية لإيجاد توازن مابين معدات الاستيطان البشرى والخدمى وفرص العمل.

كما أن تلك المدينتين كانتا مرتبطتين بالعمران القائم فى الوادى بوسائل نقل سريعة وآمنة منذ بداية إنشائهما حيث أنشأ البارون إمبان خط المترو الذى

أسوار تشعرك بالعزلة وعدم الأمان

المدن الجديدة ترعى فيها الأغنام

القديمة جدا!

يربط مصر الجديدة بالعباسية وفى المقابل سيرت مدينة الرحاب أسطولا كبيرا من السيارات لربطها بمصر الجديدة ومدينة نصر.

واهتمت كل مدينة منهما بتوفير أنماط إسكان متنوعة تفى وتلبى احتياجات المجتمع المختلفة وأيضا بتنسيق المناطق الخضراء سواء المملوكة للعامة أو الخاصة، كما أنهما لهما طابع معمارى مميز يمثل قيما اقتصادية مضافة لهما.

وأثبتت هذه المدن نجاحها على المدى الزمنى الطويل كما يقول الدكتور عبدالباقى نتيجة استقلالها فى الملكية واتخاذ القرار وفى حسن إدارة مواردها وإدارة التنمية بها.. وللأسف لم تتعلم أجهزة الدولة من دراسة وتحليل تلك التجربة ولجأوا إلى الخبرة الأجنبية.

م. صلاح حسب الله

د. محمد عبدالباقى

فمثلا مدينة الرحاب تم إنشاؤها على ٩ مراحل كل مرحلة تخطط بناء على دراسات السوق وتقييم مدى نجاح المرحلة السابقة، قد يكون السكن فيها غاليا لكن تتوفر بها مدارس ومراكز طبية وبنوك ومكاتب إدارية وأسواق إلى آخره. فهذه المدن تكسب بفكر القطاع الخاص وفيها استقرار ناتج من حسن إدارة التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بها.

بينما المدن الحكومية الجديدة معدلات التنمية بها متأخرة، كما أن الاستثمارات بها معطلة فى المرافق والخدمات وبدون عائد اجتماعى واقتصادى مما يؤدى لارتفاع تكاليف المعيشة بها خاصة لموظفى أجهزتها.

وللأسف أصبحت مدنا طاردة للسكان.. كما يؤكد الدكتور عبدالباقى مشيرا إلى أنه لا يوجد لدينا آلية أو نظام لرصد وتسجيل مراحل تنمية المدينة ومعدلات الاستيطان البشرى بها فى مقابل الاستثمارات التى وضعت بها. وبالتالى عدم وجود سياسة للتقييم وراء افتقاد قاعدة التقويم التى تعظم من الإيجابيات وتتلافى السلبيات والدليل على ذلك أن متخذ القرار الفاشل يكمل مراحل بناء هذه المدن بدون استيطان بشرى وعائد على المجتمع.. فنجد ٦ أكتوبر محملة على القاهرة ولم تنفصل عنها والعاشر من رمضان مدينة صناعية بلا سكان (بها على الأكثر ٢٠٠ ألف نسمة وكان مستهدف أن يقطنها نصف مليون نسمة) وكذلك السادات وبدر وبرج العرب و١٥ مايو (بعد توقف المترو الذى يربطها بحلوان).

هناك ٣ أجيال من المدن الجديدة ولكى نقيم تجربتها لدينا مقياس واحد هو معدل إشغال السكان لها وليس المستهدف منها حتى لو كان بضعة ملايين منهم.. كما يؤكد الدكتور سيف الدين أحمد فرج خبير الاقتصاد العمرانى مضيفا أنه بناء على هذا المقياس هناك بعض المدن حالفها الحظ مثل أكتوبر وبعضها أقل نجاحا مثل العاشر والبعض الآخر ضعيف مثل بدر.

وهناك منظومة تؤدى إلى هذا النجاح وهى توافر الأضلاع الثلاثة للمثلث المكون من المسكن وفرصة العمل والخدمات، فمثلا إذا توافر المسكن بدون فرصة العمل لابد أن تفشل المنظومة وكذلك مسكن بدون خدمات نقل ومرور فى منتهى الخطورة.

فمدينة مثل ٦ أكتوبر قبل محور ٢٦ يوليو كانت نسبة الإشغال بها ضئيلة ولكن بعد الانتهاء منه قفزت معدلاتها لأن شبكات الطرق والنقل من خارج المدينة إليها ومن المدينة لداخلها تعتبر شرايين الحياة بها.

وبعض المدن الجديدة تعتمد على التوك توك وهذا وصمة عار فى جبين المصريين - كما يرى الدكتور فرج - مضيفا الله يجازى حسنى مبارك الذى رفض بشكل قاطع أن يذهب المترو لكل من زايد و٦ أكتوبر وذلك اعتقادا منه أن العاملين فى المدينة سوف يعودون بعد العمل إلى مدنهم القديمة وهى رؤية قاصرة. أما إذا توافرت وسيلة نقل ضعيفة تؤدى إلى تنمية أقل، كذلك الخدمات لابد أن يقابلها كثافة مستخدمين، فكلما زادت هذه الكثافة ارتفع مستوى تقديم الخدمات.

أما المدن الجديدة بالصعيد فلم تحظ باهتمام المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى.. فمثلا مدن الفيوم وبنى سويف والمنيا اعتمدت على الظهير الصحراوى وهى من وجهة نظر الدكتور فرج سياسة صحيحة وإن كان نصيبها من النجاح محدودا نظرا لمحدودية فرص العمل والخدمات، كما أن الوحدة السكنية بها مازالت قيمتها غالية على الشباب.

ومشكلة المدن الجديدة بصفة عامة تتمثل فى عدم توفر وسائل النقل والمواصلات، والخدمات إلى جانب ارتفاع أسعار المساكن بها وبالتالى تكاليف المعيشة بها نتيجة مضاعفة أسعار التعريفة الخاصة بمياه الشرب والكهرباء والغاز بالمقارنة بأسعارها فى القاهرة والجيزة وباقى المحافظات، تحت دعوى تغطية التكاليف الخاصة بإنشاء المرافق.. ويدعو الدكتور فرج إلى عمل محفزات لجذب السكان وليس طردهم وذلك بتخفيض أسعار هذه الخدمات والمرافق بهذه المدن وإيجاد عوامل طرد فى القاهرة.. وعلينا أيضا أن نأخذ بالأسباب العلمية للمشكلة ولا نحل ظواهر وأعراضها ولايجب أن تتدخل السياسة فى العلم.. موضحا أن رئيس الجمهورية ورئيس الوزراء كل واحد منهما يعمل فى وظيفته ويتركان للمسئولين بهذه المدن إدارتها وبذلك سوف نشهد نقلة حضارية لو أردنا تنميتها

رشح مبانى وتوك توك وطفح مجارى فى مساكن صبحى حسين بمدينة بدر

تجربة المدن الجديدة.. عفوا القديمة جدا!

بطريقة صحيحة وتعاملنا معها كمنظومة واحدة من مسكن وفرصة عمل وخدمات.

الرفع من كفاءة الشىء العليل بدلا من أن يموت أو ينتحر، بأن تهذبه وتزودة بسبل الاستدامة والاستمرار من أجل جودة الحياة به.. فالمدن الجديدة مليئة بالمشاكل ولكنها تختلف من حيث حجمها.. كما يقول الدكتور أحمد راشد مدير مركز الاستدامة ودراسات المستقبل بالجامعة البريطانية بالقاهرة مؤكدا أن المدن المغلقة مثل الرحاب فيها مشاكل أيضا وإن كانت أقل نوعية، فهى كانت معمولة لسد خانة والفكر الاستثمارى يسيطر عليها فهى مجتمع وليس مدينة ويمكن اعتبارها حيا سكنيا عالى الجودة من حيث مساحته والأحداث التى فيه من سوق ومواصلات وناد وحدائق وجو جميل وبها أمنها ولها أسوارها.. فالإدارة بها ذاتية.. ويقترح الدكتور راشد لكى تكتمل وتصبح مدينة لابد أن تتوفر فيها سبل العيش والعمل والدراسة، فالجامعات بخارجها والمدارس الموجودة بها لاتكفى تلاميذها، كما أن نسبة الذين يعملون بها من سكانها محدودة للغاية.

لكن بمقارنتها بأماكن أخرى نجدها تتوفر فيها سبل الاستقلال وتكاملية الخدمات مما يجعلها من أفضل الأماكن التى يمكن العيش فيها بالقاهرة الكبرى لأن إدارتها تحاول كجزء من التسويق لها توفير مبررات الاستدامة والاستقرار والأمن وجودة الحياة.. وهذا يعطيها الميزة النوعية، كما يعتبر سكانها من المحظوظين نظرا لانعدام العشوائية فى السكن لأن بها قوانين بناء تحترم خاصة فى ارتفاع مبانيها.

أما «مدينتى» فكان من الممكن أن تكون مدينة بمفهومها العام.

ومشكلة المدن الجديدة تتمثل فى الإدارة كما يوضح الدكتور راشد والتى لاتمتلك فكر الاستدامة.. أما أكثر هذه المدن تكاملا وقد تكون قابلة للاستقلال حيث إن حجمها كبير جدا ويمكن أن تتوفر فيها الخدمات وهى بحق أقربها لتعريف المدينة، ففيها قاعدة اقتصادية و٣ جامعات و٥ نواد ومقار للنقابات ومستشفيات عالمية وبها أكبر سوق وتتوافر فيها الجوانب الترفيهية، كما تتنوع بها المساكن من عالية المستوى إلى سكن العمال.

و٦ أكتوبر تتكامل مع مدينة الشيخ زايد فهى مغلقة وتعتمد على الأولى فى كل الخدمات.

ويكشف الدكتور راشد عن أن ٦ أكتوبر فى الدراسات البحثية من عام ٨٤ حتى ٩٢ كان تقييمها سلبيا.. ولذلك لابد أن تعطى للمدينة الزمن الكافى لكى تنمو وتعى الأحداث والتطورات داخلها، فهى تمر بمجموعة من المراحل العمرية.. ومن خلال رؤيتى لـ ٦ أكتوبر أجدها أكثرها وعيا وقدرة على التطور مع الأحداث وقد خدمها موقعها وتوافر ظهير صحراوى لها، فهى تطل على طريق الواحات الفيوم والإسكندرية الصحراوى والمحور وأيضا قربها من الهرم ودريم لاند (وهى لاتقل عن الرحاب فى معطياتها لكن كبر مساحتها جعل نصف مساحتها غير مستغلة، بينما الأولى كل مرحلة بها مكتملة بخدماتها أى بها عمود فقرى).

أما أسوأ مدينة جديدة من وجهة نظر الدكتور راشد فهى ١٥ مايو لأن نسبة التلوث بها كبيرة جدا نظرا لقربها من حلوان.. بينما مدينة بدر وإن كانت بعيدة لكن عندها فرصة كبيرة وأسعار أراضيها وعقاراتها سوف ترتفع فى المستقبل وذلك لقربها من الشروق ومدينتى ووجود امتداد طريق الروبيكى بها وأيضا توفر قاعدة صناعية واقتصادية بها علاوة على جامعة روسية ولابد من إعطائها الوقت لكى تقف على قدميها ويجب توفير الخدمات بها.

ويرى الدكتور راشد أن الشروق حى سكنى لطيف يربط بين طريقى السويسى الصحراوى والإسماعيلية الصحراوى ورغم وجود ٣ أو ٤ جامعات بها إلا أنها ليس لديها قاعدة اقتصادية.

ويختلف المهندس صلاح حسب الله وزير الإسكان الأسبق مع جميع من سبقه فى الرأى نظرا لأنه البناء الوحيد بينهم فهو يؤكد أنه طالما هذه المدن الجديدة «أوت» الناس، كانوا هيروحوا فين.. يبقى نجحت، فقد وفرت لهم أماكن يمكن أن يسكنوا فيها!

وأيضا الناس أحرار يسكنون ويعيشون فى المدن المغلقة (الكمبوند).

كما أن المدن لاتنجح إلا بعد مئات السنين، عندما يقوم الناس الذين يعيشون فيها بتطويرها بطريقتهم الخاصة ويعملوا مصانع صغيرة فى بيوتهم.

ويطرح سؤالا: لماذا لانبنى المزيد من هذه المدن الجديدة؟ فقد خففت من التكدس السكانى بالقاهرة.

ويؤكد المهندس حسب الله أنه طول عمره بناء ومن رأيه أن من يبنى بيوتا يسكن فيها الناس «يأخذ ثوابا كبيرا».

موضحا أن مشكلتنا مختصرة فى أن القطاع الخاص لايعمل وإذا عمل، كل إنسان يسكن بجانب عمله، فمثلا لو صاحب العمل أقام مصنعا فى المنيا أو أسيوط لابد أن يوفر سكنا للعاملين فيه وبدون ذلك يبحث الكل عن فرصة عمل فى القاهرة. وحقيقة الأمر أن القطاع الخاص توقف عن العمل منذ ١٩٦١ حتى الآن بسبب التأميم.. فنحن لدينا أربعة ملايين رأسمالى لايعملون وهم عدد الشقق الفارغة أو الشاغرة.. فأصحابها توقفوا عن بناء غيرها من الوحدات السكنية وبذلك لم يتحولوا إلى مستثمرين.. وكان المفروض أن يستمروا فى البناء بدل الوحدة، اثنتين وثلاثا!

بلا مقدمات

أحوال المصريين بالخارج

بقلم: علاء الدين مصطفى

تزايد أعداد المصريين العاملين والمقيمين فى الخارج خلال السنوات الأخيرة، يتطلب ضرورة إيجاد آلية للتواصل مع أبناء مصر المغتربين، فهناك أعداد كبيرة من المصريين العاملين فى دول الخليج، إلى جانب أعداد كبيرة فى الولايات المتحدة والدول الأوروبية، والدول الآسيوية وغيرها من البلدان.. وبين المصريين هناك نماذج ناجحة ومشرفة، وشخصيات بارزة، استطاعت أن تحقق إنجازات علمية وثقافية فى مختلف المجالات العلم والإبداع والمعرفة، وأصبحوا رموزا فى تخصصاتهم، ويسهمون فى تحقيق التنمية والتقدم فى البلدان التى يقيمون فيها.. وقد حان الوقت للاستفادة بخبراتهم ودعوتهم للمشاركة فى التحولات التى تشهدها مصر خلال المرحلة القادمة..

وهناك مساهمة ملموسة من جانب المصريين فى الخارج فى الاقتصاد المصرى، تتمثل فى تحويلات المصريين العاملين بالخارج، والتى أصبحت أحد مصادر الدخل للاقتصاد المصرى وتوفير النقد الأجنبى، حيث تشير أحدث البيانات الصادرة عن وزارة التخطيط والتعاون الدولى إلى زيادة التحويلات من ٢,٧٧ مليار دولار فى الربع الثالث للعام المالى ٢٠١٠ / ٢٠١١ إلى ٣,٤٤ مليار دولار فى الربع الرابع من نفس العام.. ومع تزايد أعداد المصريين بالخارج، يتزايد دور البعثات الدبلوماسية فى الخارج المنتشرة فى مختلف بلدان العالم، لرعاية أبناء مصر فى تلك البلدان.. وهذا دور أساسى بين المهام العديدة للبعثات الدبلوماسية، ويتزايد هذا الدور بعد حكم القضاء الإدارى الأخير بالسماح للمصريين فى الخارج بالتصويت فى الانتخابات العامة القادمة.. إلى جانب الاهتمام بمشاركتهم بخبراتهم واستثماراتهم فى مشروعات التنمية فى مصر.. فهناك دور مهم وحيوى للمصريين فى الخارج فى المرحلة القادمة، خاصة مع التحولات والتطورات التى تشهدها مصر حالياً.. إلى جانب الاستفادة من تواجدهم وعلاقاتهم بالبلدان التى يقيمون فيها للترويج للفرص الاستثمارية فى مصر، وهذا من خلال الإعداد وإقامة المنتديات لعرض الفرص الاستثمارية وجذب المزيد من الاستثمار الأجنبى المباشر خاصة مع التحولات السياسية والإقتصادية التى تشهدها مصر حالياً.