بعد إخلاء 25٪ من إداراته

مصير مجهول ينتظر مجمع التحرير

أثار الإعلان عن نجاح القائمين على إدارة «مجمع التحرير» فى تفريغ 25٪ من حجم الإدارات المتواجدة به في اطار الخطة التى تم وضعها منذ ثلاث سنوات تقريبا لاخلاء المجمع بالكامل من جميع الإدارات والاجهزة الحكومية المتواجدة به علامات استفهام كثيرة فى جميع الاوساط الاقتصادية.

فالكل حاليا يترقب وينتظر إعلان الحكومة عن نواياها تجاه المجمع بعد تفريغه وهل لديها اتجاه لخصخصته؟ ولا سيما فى ظل ما يتردد حول قيام مستثمرين عرب بتقديم عروض لاستغلال المجمع.

ولهذا فقد حاولنا ان نكشف الحقائق من خلال التحاور مع مسئولى المجمع لنقف معهم على حقيقة الامور ومدى صحة الشائعات التى تتردد حوله.

كما اننا حاولنا التعرف على آراء الخبراء ورجال الاعمال فى كيفية الاستغلال الامثل للمجمع بعد تفريغ.

تحقيق ـ منى البديوى:

اللواء محمود ياسين «رئيس مجلس إدارة المجمع»:

تفريغ المجمع توجه عام يهدف لإخلاء وسط العاصمة من المبانى الحكومية

يقول اللواء محمود ياسين «نائب محافظ القاهرة عن المنطقة الغربية ورئيس مجلس إدارة مجمع التحرير» إن قيامهم باتخاذ خطوات لتفريغ المجمع من الإدارات الحكومية المتواجدة به يأتى فى إطار توجه عام من الدولة لاخلاء وسط البلد من المبانى الحكومية المتواجدة به وذلك لتقليل الكثافة الزائدة والاختناقات المرورية التى تترتب على الحركة المرتبطة بتلك الأجهزة الحكومية.

فمجمع التحرير ليس وحده الذى سيتم توزيع الكثافة المتواجدة به وإنما هناك هيئات وأجهزة أخرى ومنها ماسبيرو.

فهذا التوجه موجود وتم وضعه منذ سنوات ولكن التنفيذ يرتبط بقدرة الوزارات والأجهزة التى تتبع لها المكاتب التى سيتم نقلها على توفير البدائل لها بحيث إنه بمجرد أن يتم توفير البديل الذى سينقل له المكتب يتم نقل الادارة فورا لتفريغ المجمع.

ويضيف نائب محافظ القاهرة أن هناك أسباباً كثيرة دعتهم لاتخاذ القرار الخاص بتفريغ المجمع بجانب المساهمة فى تقليل التكدس بوسط العاصمة ومنها: أن المجمع فى الاساس قد تم إنشاؤه لخدمة أربعة آلاف موظف وبالتالى فإن البنية الاساسية به من مصاعد ودورات مياه كانت مصممة فقط لهذا العدد والذى وصل الآن لأكثر من الضعف حيث إن عدد الموظفين حاليا بالمجمع قد قفز إلى 10 آلاف موظف وبالتالى فإن هذا أصبح يشكل ضغط وعبئاً شديداً على مرافق المجمع ولذلك فإن هناك صيانة يومية لحماية تلك المرافق حتى تستطيع خدمة المواطنين.

وعن الجهات التى تم اخلاؤها حتى اليوم فإن اللواء ياسين يوضح أنهم قد أخلوا جهات كثيرة منها مثلا مديرية التربية والتعليم والتى تم اخلاؤها منذ ثلاث سنوات حيث كانت تشغل 33 حجرة وهيئة النظافة والتجميل وكانت تشغل عشر حجرات وتم اخلاء أربع جهات من محافظة القاهرة وهى التعاون الإنتاجى والشئون الإنتاجية والاقتصادية والاحصاءات المركزية والشركة المصرية للاتصالات وجزء من وزارة التضامن الاجتماعى وكل هذه الجهات كانت تشغل حوالى 25٪ من المجمع.

محمود ياسين

وخلال الشهر الحالى سيتم اخلاء الهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحى وهى تشغل 90 حجرة وجار مخاطبة الجهات الادارية الأخرى للاخلاء.

وعن الهدف الذى تسعى الحكومة لتحقيقه بعد تفريغ المجمع فإن اللواء ياسين يؤكد أن التفريغ يأتى فى إطار توجه لتقليل التكدس أما فيما يخص استغلال المجمع بعد تفريغه فإن هذا الأمر لم يطرح حتى الآن ولم تتم مناقشته.

ورداً على ما يثار حول وجود عروض من مستثمرين عرب لاستغلال المجمع فإن نائب محافظ القاهرة اللواء محمود ياسين يؤكد أنه حتى الآن لم يتم اتخاذ أى إجراء أو الشروع فى اتخاذ إجراء خاص بالمجمع بعد تفريغه.

فمحافظة القاهرة مازالت هى مالكة المجمع وأى تصرف قانونى يتم من خلالها.

وصفوا التفريغ بالخطوة المهمة

الاقتصاديون: نرفض الخصخصة لأنها ستؤدى إلى تكدس المرور

◆ د. وجيه دكرورى: نهدمه ولكن لا نبيع أرضه

◆ مصطفى عبد القادر: خطة التفريغ تم وضعها منذ ثلاث سنوات

■ أما الاقتصاديون فكانت لهم رؤي خاصة فى هذا الشأن حيث يرى الدكتور وجيه دكرورى «الخبير الاقتصادى» أن تفريغ المجمع يعد خطوة مهمة لتخفيف الكثافة البشرية بوسط العاصمة خلال ساعات النهار والتى تتسبب فى إحداث اختناقات مرورية وبشرية وتضيف أعباء كبيرة على الحركة بالعاصمة.. ويشير فى ذات الوقت إلى أنه لا يجب أن يتم التوجه لطرح المجمع بعد تفريغه على القطاع الخاص وذلك لأن تلك الخطوة سوف تؤدى لعودة مشكلة التكدس والكثافات العالية مرة أخرى لمالكى ومستخدمى المجمع بعد الخصخصة.

ويؤكد أن الحل الأمثل لاستغلال المجمع يتطلب ضرورة إزالته بشكل نهائى واستغلال المنطقة بدون كثافات سكانية.. ويشير فى ذلك إلى أن مبنى المجمع لا يصلح إلا أن يكون مبنى قائم بذاته، كما أن تقادم الإنشاءات بداخله تجعله يحتاج لمعدلات إنفاق مرتفعة من أجل صيانته وتطويره، ولهذا فإن الهدم هو الحل الأمثل.

وحول ما يقال بأن هذا المبنى يعد «رمزاً» وتراثاً لا يمكن المساس به فإن دكرورى يؤكد أن مبنى التحرير لم يمر عليه مائة عام وبالتالى فإنه ليس أثرياً بالمرة.. ولذلك فإن هدمه مع عدم طرح الأرض للخصخصة تعد هى الخطوة المطلوبة لإقامة أى مشروع حضارى يعطى شكلاً جمالياً للمنطقة ولوسط العاصمة مع مراعاة أن هذا الموقع لا تصلح معه إقامة أى استثمار يتسبب فى إحداث تكدس.

تساؤلات

ويؤكد الدكتور محمد منير الطوخى «أستاذ الاقتصاد بجامعة حلوان» أن قيام الدولة بتفريغ المجمع من الإدارات والهيئات الحكومية بالفعل يطرح العديد من التساؤلات المهمة التى يجب أن يتم توضيحها حتى يمكن الحكم على مدى جدوى التوجه القادم لاستغلال المجمع.. فالتفريغ فى حد ذاته كتوجه لإخلاء العاصمة من المصالح بهدف تخفيف الزحام يعد خطوة جيدة ولكن لابد أن تكون مقترنة بوجود دراسات جدوى توضح التكلفة والعائد للدولة من جراء اتخاذها، وكذلك الأماكن البديلة التى سيتم نقل المكاتب الحكومية لها ومدى ما سيمثله ذلك من عبء على المواطنين.. وأيضا لابد أن توضح الدراسة الهدف الذى تسعى الدولة لتحقيقه بعد التفريغ المجمع، بمعنى هل سيظل المبنى ملكا للدولة مع الإبقاء على بعض المكاتب الحكومية به أم أن هناك توجها لخصخصة بعض الخدمات به.

وإذا كان هناك توجه للخصخصة فيجب توضيح هذا الأمر وهل سيتم بشكل كلى أم سيحدث فصل للملكية عن الإدارة أم ماذا سيتم؟!!

ويجب أيضا مراعاة أنه فى حال استغلال المجمع فى أي نشاط أو استثمار آخر بعد تفريغه ألا يكون ذلك الاستثمار سيؤدى لتكدس جديد كما كان من قبل وإلا فستكون خطوة تفريغ العاصمة بلا جدوى.

ويوضح اللواء مصطفى عبد القادر «وزير التنمية المحلية الأسبق» أن خطة تفريغ المجمع من الإدارات والأجهزة الحكومية قد تم وضعها منذ ثلاث سنوات عندما تكشفت مجموعة من السلبيات مع استمرار العمل بالمجمع ومنها أنه تم الكشف عن وجود وزارات وهيئات تقوم بالاحتفاظ بعدد كبير من الحجرات التى يمكن الاستغناء عنها.

وكذلك تزايد الضغط على المرافق الخاصة بالمبنى بسبب الأعداد الكبيرة للمترددين والعاملين به وهذا علاوة على الإشغال والتكدس الذى تسبب المجمع فى إحداثه بوسط العاصمة.

ولهذا فقد تم وضع خطة التفريغ بهدف تخفيض أعداد الوزارات والهيئات وفى نفس الوقت تجميل الميدان بالصورة التى تسهم فى تقليل التكدس المتواجد بسبب الأعداد الكبيرة من المهن المختلفة والسيارات.

ويضيف وزير التنمية المحلية الأسبق أن تنفيذ الإخلاء فى البداية كان بطيئا ولكن مع تواجد الاصرار على تنفيذ الخطة فقد تم إخلاء عدد كبير من الهيئات بالفعل.

كما يشير إلى أن الاستغلال الأمثل للمجمع بالفعل يتمثل فى تقليل عدد الوزارات المتواجدة به مع العمل على الاحتفاظ بالعدد الممكن أن يخدم الجمهور من الموظفين.. بالإضافة إلى صيانة المبنى بكل مرافقه والعمل على تجميل المنطقة المحيطة به.

مصطفى عبد القادر — وجيه دكرورى

«المجمع» فى سطور

■ يعتبر مجمع المصالح الحكومية بميدان التحرير أول مجمع للإسكان الادارى بجمهورية مصر العربية وقد أنشئ عام 1951 وكان تابعا لوزارة الشئون البلدية وانتقلت تبعيته لمحافظة القاهرة عند تطبيق نظام الادارة المحلية فى عام 1960.

■ تبلغ مساحته 28 ألف متر مربع وهو مكون من 13 طابقا.

■ العاملون بالمبنى يتراوح عددهم ما بين 20 و25 ألف موظف.

■ متوسط عدد المترددين على المجمع يوميا حوالى 20 ألف مواطن.

بحثاً عن الاستغلال الأمثل لمبنى المجمع

رجال الأعمال: يجب وضع دراسات جادة قبل الإقدام على أى خطوة

وللتعرف على رؤية رجال الأعمال فى كيفية الاستغلال الاقتصادى الأمثل لمجمع التحرير فإن المهندس صلاح حجاب «رئيس لجنة التشييد والبناء بجمعية رجال الأعمال المصريين» يؤكد أن الاستغلال الصحيح للمجمع يتطلب ضرورة أن يكون مقراً لخدمات حكومية لا يتردد عليها أعداد كبيرة من المواطنين.. فالمجمع تم تصميمه من البداية ليكون مبنى لإدارات حكومية ولهذا فإنه يجب أن يتم دراسة وبحث الخدمات التى يجب أن تكون مركزية وأن تكون بهذا المكان ولا تشكل أى ضغط على الحركة المرورية ويتم وضعها بالمجمع.

ويشير حجاب ـ فى هذا الصدد ـ إلى أن الخدمات التى تتطلب التعامل الكثير مع الجمهور هى التى تشل الحركة وليس المبانى، فمجمع التحرير مثلا عندما كان توجد به مصلحة الهجرة والجوازات كان يتردد عليه ألوف المواطنين من جميع أنحاء الجمهورية بدءا من أسوان وحتى مطروح وبالتالى فإن هذا كان يشكل حركة ضغط شديدة على الحركة المرروية، وعندما نقلت المصلحة من المجمع فإن ذلك قد ساهم كثيراً فى تقليل التكدس بميدان التحرير.

وفيما يقال عن تحويل المجمع لفندق أو أى نشاط استثمارى فإن حجاب يؤكد أن ذلك أمر مرفوض خاصة وأن إقامة فندق يحتاج لتكاليف ضخمة وكذلك فإنه سيعيد التكدس مرة أخرى ولن تحل مشكلة تفريغ العاصمة.

كما يشير إلى أنه إذا تم التأجير أو البيع أو اعطاء المبنى بنظام حق الانتفاع فإنه يجب أن يكون ذلك للجهات المصرية أولا ثم الأجنبية ثانيا مع مراعاة أن تلك الجهات سواء كانت مصرية أو أجنبية فإن عليها ألا تقوم بإقامة نشاط يتطلب التردد عليه مما يشكل حجماً مرورياً يؤثر سلبا على حركة المواطن المصرى فى المنطقة.

دراسة

ويؤكد الدكتور إسماعيل عثمان «أمين عام جمعية رجال الأعمال المصريين والنائب الأول لرئيس اتحاد المقاولين للدولة العربية» أن استغلال المجمع بشكل اقتصادى يتطلب أولا ضرورة إجراء دراسة متأنية وجادة حول كل المتغيرات المحيطة به من أجل اتخاذ القرار الملائم لطبيعة هذا المبنى والموقع الذى يتواجد من خلاله بوسط العاصمة فلابد من دراسة اقتصاديات التطوير وما نحتاجه من تكاليف والعائد المتوقع منها وكذلك اقتصاديات الهدم والبناء من أجل التعرف على الأجدى الذى يجب أن يتم تنفيذه.

كما يجب أن يتم توضيح من هو صاحب المشروع بمعنى هل ستظل الدولة هى المالكة أم أن المجمع سيتم طرحه لمستثمرين وخاصة وأن فكر المستثمر يختلف تماما عن الدولة.

ويجب أيضا أن توضح الدولة هدفها من تطوير المجمع بمعنى هل هى تسعى للكسب أم تقديم خدمة ولاسيما وأن هدف الدولة هو الذى سيترتب عليه القرار الذى سيتم اتخاذه بشأن المجمع.

وعن رؤيته الخاصة كأحد العاملين فى قطاع المقاولات منذ سنوات طويلة فى كيفية استغلال المجمع فإن عثمان يؤكد أنه لن يقوم بهدمه وإنما سيقوم بدراسة إمكانية تحويله لفندق وما إذا كان سيصلح لهذا الغرض أم لا؟!

أو يقوم بتأجيره وبيعه كمبنى إدارى، ويشير فى ذلك إلى أن كل هذه الأمور تتوقف على الدراسة الاقتصادية التى سيتم إقامتها.

هدم

ويوضح الدكتور عادل جزارين «رئيس جمعية رجال الأعمال المصريين الأسبق» أنه شخصيا يؤيد هدم المجمع وتحويله إلى حديقة كبرى أو مكتبة أو قصر للثقافة وذلك بهدف تخفيف التلوث والتكدس الموجود بهذا الموقع المهم والحيوى بوسط العاصمة وخاصة وأن المجمع فى صورته الحالية أصبح كئيبا وفى ذات الوقت فإنه لا يمثل أى قيمة أو رمز لأى شىء فهو مجرد رمز «للكآبة».. وبالتالى فإن تحويله لحديقة أو أى مظهر ثقافى آخر سوف يسهم فى تحسين الصورة الجمالية للمنطقة ويحد من التلوث والضغط المرورى بها.

ويضيف جزارين أنه يمكن أيضا تحويله إلى فندق «ثلاثة نجوم» إذا أمكن إدخال تعديلات عليه واستخدامه لهذا الغرض.

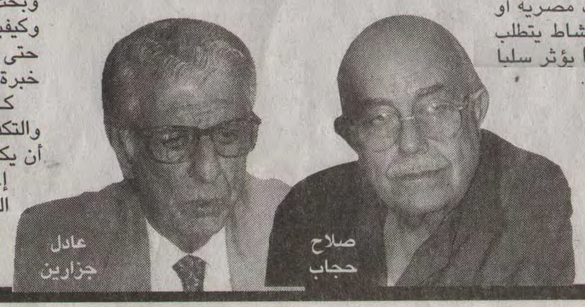
كما يشير إلى أن استغلال هذا المجمع بشكل عام يحتاج لدراسات جدوى متأنية لبحث إمكانية الاستغلال الأمثل له.

وحول ما يتردد عن طرحه للقطاع الخاص لاستغلاله فإن جزارين يؤكد أنه لا يوجد مانع فى هذا الشأن ولكن المهم أن يقوم المستثمر الذى سيتخذ هذا الموقع بتوضيح هدفه من تلك الخطوة وذلك حتى لا يتم إقامة وحدات سكنية لأن هذا الفكر مرفوض لأنه يتسبب فى إحداث تكدس جديد بالمنطقة وخاصة وأن الهدف الأساسى من تفريغ وإخلاء المجمع المالى هو تخفيف التكدس المتواجد بوسط العاصمة.

لجنة

ويؤكد منير عز الدين «رئيس لجنة الصناعة والطاقة الأسبق بجمعية رجال الأعمال المصريين» أنه يجب أن يتم تشكيل لجنة لدراسة وبحث كيفية الاستثمار الجيد لموقع مبنى المجمع وكيفية استغلاله اقتصاديا دون اللجوء إلى هدمه حتى ولو احتاجت تلك الخطوة الاستعانة ببيوت خبرة لإيجاد مشروع جيد لاستثمار المجمع.

كما يشير إلى أن المجمع فى ظل الازدحام والتكدس المتواجد بالقاهرة حاليا أصبح لا يصلح أن يكون مقراً للتعاملات وأنه يجب بالفعل أن يتم إعادة النظر فى هذا الأمر والإسراع بنقل الخدمات التى يقدمها إلى خارج المجمع بحيث يتم تخفيف هذا الزحام.



عادل جزارين — صلاح حجاب

خبراء التخطيط: لا للهدم نعم للتطوير

■ وفيما يخص رؤية خبراء الإنشاء والتخطيط فى كيفية الاستغلال الأمثل للمجمع فإن دكتور محمد عبدالباقى «رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية والأستاذ المساعد بكلية الهندسة بجامعة عين شمس» يوضح أنه بالإشارة إلى ما تقوم به الدولة من تفريغ مجمع التحرير من الإدارات والأجهزة الحكومية به فإن هذه الخطوة تعتبر ايجابية حيث إن المجمع كان يشكل عنصر جذب كبيرا للمترددين على المصالح الحكومية به الأمر الذى انعكس بالسلب على المرور بوسط المدينة، لذلك فحين يتم التفكير فى إعادة استخدام فراغات مجمع التحرير فى أنشطة استثمارية فيجب ألا نكرر أخطاء الماضى.

ويشير عبدالباقى إلى أن هناك دراسات أجريت على تحويل المجمع إلى فندق سياحى إلا أن ذلك لم يثبت جدواه نظرا لطبيعة الفندق واحتياجاته إلى أنشطة وخدمات ترفيهية ودورات مياه يصعب تحقيقها فى هذا المبنى.

لذلك اتجه التفكير إلى تأجير أو بيع مسطحات مجمع التحرير كمسطحات إدارية لشركات القطاع الخاص بهدف استغلالها دون وجود تعاملات مباشرة مع الجماهير، وذلك الاقتراح يعد هو الأكثر جدوى اقتصاديا خاصة مع وجود ساحات انتظار السيارات أسفل المبنى لاستيعاب سيارات العاملين بتلك الشركات.

وكان هناك أيضا تفكير فى هدم المجمع وإنشاء أبراج إدارية سياحية ولكن لم تتوافر لنا تفاصيل أكثر عن هذا المشروع، بالإضافة إلى صعوبة هدم المجمع لأنه أصبح علامة من علامات القاهرة التى يجب الحفاظ عليها وتطويرها ويؤكد دكتور عبدالباقى أن المجمع يحتاج لتطوير فى مرافق وايجاد نظم لمكافحة الحريق وانذار، بالإضافة إلى شبكة الاتصال الحديثة المدعمة بكابلات الألياف الضوئية حتى يكون مؤهلا للاستخدام من قبل الشركات العالمية مع الحفاظ على الطابع المعمارى المميز له فى تلك المنطقة.

وعن التكاليف المطلوبة لتطوير المجمع فإن عبدالباقى يؤكد أن التطوير وحده بالمرافق والخدمات ليس مكلفا مقارنة بالعائد الاقتصادى المتوقع من بيع أو تأجير مسطحاته لشركات عالمية كمقار إدارية لها بوسط القاهرة.

معارض

ويقترح دكتور ناجى فؤاد «أستاذ الانشاءات بكلية الهندسة بجامعة حلوان» أن يتم تحويل المجمع إلى معارض دائمة لأنشطة ثقافية وفنية بهدف عمل نوع من الترويج السياحى للمنطقة خاصة فى ظل تواجد المتحف المصرى بها وعدد من الفنادق التى يتردد عليها أعداد كبيرة من السائحين.

كما يشير إلى أنه يجب أن تكون وزارة الثقافة هى المسئولة عن إقامة هذا المشروع بحيث يتم تنفيذه بدون هدم المجمع وذلك من خلال الاستعانة بالخبرات الإنشائية التى ستقوم بدراسة تحويله لمركز ثقافى ومعرض دائم يضم لوحات فنية وتماثيل وجميع أنواع الفنون.

ويضيف دكتور ناجى أننا لدينا الخبرات المصرية المؤهلة لتحويل المجمع لهذا المركز الثقافى بشرط أن يتم توفير الدعم المالى المناسب لها.

كما يشير إلى أن نقل الإدارات الحكومية إلى خارج القاهرة هو خطوة هامة ومطلوبة وكان يجب تنفيذها منذ سنوات طويلة عندما تم إنشاء مجمع خاص للوزارات بمدينة السادات بالمنوفية ولكنها لم تنقل حتى اليوم.

د. محمد عبدالباقى:

لماذا لا نؤجر المجمع لشركات القطاع الخاص؟

عب،

ويؤكد دكتور ناصر درويش «الأستاذ بكلية الهندسة بجامعة الإسكندرية» أن تفريغ المجمع من المكاتب الإدارية المتواجدة به يعد بلاشك خطوة مطلوبة لتخفيف عبء الازدحام المتواجد بميدان التحرير ولكن لابد أن تكون تلك الخطوة مقترنة بإجراء دراسات جدوى جيدة لاتخاذ القرارات الصائبة بشأن كيفية استغلاله.

كما يشير إلى أنه ضد هدم المجمع ولاسيما فى ظل محدودية الموارد ووجود أولويات فى الانفاق، وكذلك لأن المجمع حتى الآن لم يستنفذ عمره الافتراضى فالمبنى عمره 55 عاما ولا توجد أى مؤشرات تفيد بأنه «أيل للسقوط»، وكل ما يعانى منه هو أنه يحتاج لتطوير وصيانة الخدمات المتواجدة به والتى تأثرت بسبب تزايد الضغط على استخدامها. ولهذا فإنه يجب إعادة تطويره بما يسمح باستخدامه واستغلاله بشكل صحيح.

ويضيف دكتور درويش أن استغلال المجمع بشكل صحيح يمكن أن يتم من خلال الاستفادة بالمكاتب الإدارية المتواجدة به وذلك بعد إجراء التطوير والصيانة اللازمة له، وبعد امداده بجميع الأجهزة المستحدثة.

وحول ما يتردد عن امكانية طرح المجمع على بعض الجهات الاستثمارية لاستغلاله فإن دكتور درويش يستنكر هذا الاتجاه ويتساءل عن الارث الذى يمكن أن نتركه «لأولادنا» ويقول هل سنتجه لبيع كل شىء فى البلد؟