

مصر وتحديات المستقبل

٢٨- المشروعات القومية للتنمية والتعمير وقضايا التشغيل والتوطن السكاني

عبد القادر دياب*

عقدت دائرة الحوار بقاعة أ.د. أحمد حسنى بمعهد التخطيط القومى مدينه نصر - القاهرة فى الثالث عشر من جماد الاخر عام ١٤٣٢ ، الموافق السادس عشر من مايو عام ٢٠١١ وقد شارك فيها بحسب الترتيب الهجائى كلا من السادة:

أ.د. سعد الدمرداش	رئيس شعبة مصادر المياه والاراضى الصحراوية وأستاذ الأراضى
أ.د. سيد عبد المقصود	مستشار بمعهد التخطيط القومى
أ.د. عبد الفتاح ناصف	مستشار بالمعهد ورئيس تحرير المجلة
أ.د. عبد القادر دياب	مستشار بمعهد التخطيط القومى
أ.د. علا الحكيم	مستشار بمعهد التخطيط القومى
أ.د. عمر الشوافى	مدير المركز الوطنى لتخطيط استخدامات أراضى الدولة
د.قيصر حسين صابر	جيوفيزيائى بهيئة الثروة المعدنية
م. مجدى شرارة	أمين عام اتحاد جمعيات التنمية الاقتصادية
أ.د. محمود عبد الحى	مستشار بمعهد التخطيط القومى
م.مدحت محمد كمال	رئيس قطاع التوسع الافقى والمشروعات
أ.مديحة محمود على	مدير عام البحوث والدراسات بهيئة التخطيط العمرانى
أ.د. ممدوح الشرقاوى	مستشار بمعهد التخطيط القومى

* عبد القادر دياب: مستشار بمركز دراسات الاستثمار وتخطيط وإدارة المشروعات بمعهد التخطيط القومى

وقائع دائرة الحوار

عبد الفتاح ناصف

بالنيابة عن هيئة تحرير المجلة أرحب بحضراتكم جميعا واشكركم على تشريفكم دائرة الحوار الخاصة بالعدد القادم من المجلة المصرية للتنمية والتخطيط ، الحقيقة فى كل عدد من اعداد المجلة نحاول تنظيم دائرة حوار مغلقة مجرد المشاركين فقط ، نختار موضوع معين فى احد مجالات التنمية والتخطيط ، يقوم احد أعضاء هيئة التحرير باعداد ورقة حوار يغطى ما يراه بأهم النقاط التى يشملها الموضوع وعدد من التساؤلات حولها ونشارك فى مناقشة الموضوع جميعا فى البداية يعرض كاتب الورقة ملخص عام لمن لم يقرأ الورقة أو تذكرة من قرأ ثم نبدأ فى المداخلات ، المداخلات الاولى عادة تكون طويلا قليلا من ١٠-١٥ دقيقة كلنا نشارك فى المداخلات الرئيسية وبعد أن ننتهى من هذه الجولة نبدأ فى مداخلات سريعة تعقيباً على ما قيل. كل ما يقال فى دائرة الحوار يتم تفريغه فى شرائط كاسيت ونرسل إلى كل فرد الجزء الخاص به لكى يقوم باجراء التعديلات اذا كان هناك حاجة ثم تجميع وتذهب لأحد أعضاء هيئة التحرير لكى يقوم بتحريرها ويتم تضمينها فى عدد المجلة بأسماء المشاركين

ونبدأ بعرض أهم النقاط فى ورقة الحوار ، يتقدم بها أ.د.عبد القادر دياب

عبد القادر دياب

بسم اله الرحمن الرحيم بداية أود أن أوجه شكرى وتقديرى لكل السادة الحضور لتبليغهم لدعوتنا لمناقشة ما جاء فى هذه الورقة من تساؤلات حول المشروعات القومية للتنمية والتعمير ، ولقد كان المبرر لإختيار هذا الموضوع هو الكثافة السكانية العالمية فى الدلتا والوادي التى ترتب عليها الزحف على الأرض الزراعية المتاحة لدينا^١.

^١ قد توجد بعض التحفظات حول هذه التقديرات.

إن وجود وتزايد التزاحم السكاني بالدلتا، والوادي، مع تزايد معدلات البطالة بين قوى العمل البشرى، جعل من قضايا الحد من معدلات التزاحم السكاني بالدلتا والوادي، إلى جانب الحد من معدلات البطالة، والفقر تأتي في مقدمة أهداف خطط، وسياسات التنمية فضلاً عن الأهداف القومية الأخرى، حيث وصلت الكثافة السكانية في محافظات الدلتا والوادي إلى مستويات مرتفعة بلغت نحو ١٨٢٩ فرد/كم^٢ في عام ٢٠٠٦، وإن تباينت من محافظة إلى أخرى، حيث ترتفع في بعض المحافظات عن المتوسط الإجمالى المذكور لتصل إلى ٣٧٦٦٧، ٣٥١٥٠، ٣٤٣٩، ٣٦١٢، ٢٤٢٦، ٢٢٨١، ٢٢٤٠، ٢٠٦٤ فرد/كم^٢ من الزمام فى كل من محافظات القاهرة، وبورسعيد، والقليوبية، والجيزة، والإسكندرية، والغربية، وسوهاج، وأسيوط على الترتيب، بينما تنخفض فى بعض المحافظات إلى مستويات أدنى من المتوسط الإجمالى، وقريبة منه، وتصل إلى أدنى مستوياتها فى محافظتى البحيرة، والإسماعيلية وبمتوسط يبلغ نحو ٧٥٢، ٤٧٦ فرداً/كم^٢ فى كل منها وعلى الترتيب. هذا فى نفس الوقت الذى تصل فيه الكثافة السكانية على المستوى الإجمالى لمصر وخلال نفس العام إلى ٧٣ فرداً/كم^٢ من مساحة مصر^٢.

أما معدل البطالة بين قوى العمل (١٥ سنة فأكثر) (ووفقاً لنتائج تقرير التنمية البشرية لمصر لعام ٢٠١٠) فبلغ نحو ٨,٩٪ فى عام ٢٠٠٧، على مستوى الجمهورية وإن اختلف هذا المعدل من محافظة إلى أخرى حيث يتراوح ما بين ٩,٧٪، ١٢,٢٪ فى محافظات الوجه البحرى وباستثناء محافظات دمياط، والقليوبية، والمنوفية والبحيرة والتي يقدر معدل البطالة بها بنحو ٦,٧٪، ٨,٠٪، ٦,٥٪، ٦,٨٪ فى كل منها وعلى الترتيب. أما فى محافظات الوجه القبلى فيتراوح معدل البطالة بها ما بين ٢,٩٪ (فى محافظة الفيوم)، ٨,٣٪ (فى محافظة أسيوط)، وباستثناء محافظات الأقصر، وأسوان، وسوهاج والتي تصل تقديرات معدل البطالة فى كل منها إلى نحو ١٧,٢٪، ١٢,٩٪، ٩,٤٪ على الترتيب.

أما نسبة الفقراء بين السكان فتشير مؤشرات قياسها (ووفقاً لنتائج تقارير التنمية البشرية المصرية) إلى ارتفاع هذه النسبة على المستوى الإجمالى لمصر إلى نحو ٢١,٦٪ فى عام ٢٠٠٩/٠٨ مقابل نسبة بلغت نحو ١٦,٧٤٪ فى عام ٢٠٠٠/١٩٩٩.

^٢ الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاجضاء التعداد السكاني لعام ٢٠٠٦، وزمام المحافظات لعام ٢٠٠٥.

وتتباين هذه النسبة من محافظة إلى أخرى حيث تشير تقديرات عام ٢٠٠٩/٠٨ إلى أنها تتراوح ما بين ١,١٪ (فى دمياط)، ٢٣,٥٪ (فى البحيرة) وبمتوسط عام يبلغ نحو ١٤,٢٪ على مستوى محافظات الوجه البحرى. أما على مستوى محافظات الوجه القبلى فيبلغ المتوسط العام لنسبة الفقراء بين السكان نحو ٣٦,٩٪، مع تباين هذه النسبة من محافظة إلى أخرى حيث تتراوح ما بين ١٨,٤٪ (فى محافظة أسوان)، ٦١,٠٪ (فى محافظة أسيوط). وهنا قد يلاحظ ضعف العلاقة فيما بين نسبتي البطالة، والفقير. فعلى الرغم من انخفاض نسبة البطالة فى محافظات الوجه القبلى عنه فى محافظات الوجه البحرى، إلا أن نسبة الفقر فى المحافظات الأولى ترتفع وإلى حد كبير عنه فى محافظات الوجه البحرى، وبما يشير ضمناً إلى أن زيادة فرص التشغيل فى حد ذاتها فى محافظات الوجه القبلى قد لا تكون كافية بمفردها لتقليل فجوة الفقر بين محافظات الوجه البحرى، ومحافظات الوجه القبلى.

إن الحد من التزاحم السكاني فى مناطق الدلتا والوادي يفرض وبطبيعة الحال الخروج بمشروعات التنمية والتعمير إلى خارج هذه المناطق بالصحارى المصرية لاعتبارات كثيرة يأتي فى مقدمتها تخفيض معدلات الهدر فى الأراضى الزراعية القديمة بالدلتا والوادي والناتج عن التوسع فى مشروعات الإسكان المعيشى والإدارى، ومرافق الخدمات العامة اللازمة لمقابلة الاحتياجات السكانية فى هذه المناطق، فضلاً عن الاستغلال الكامل تقريباً للمساحات القابلة للاستصلاح والاستزراع داخل هذه المناطق مما يفرض بدوره الخروج إلى الصحارى المصرية إذا ما استهدف زيادة المساحات المنزرعة. كما أن الخروج بمشروعات التنمية والتعمير إلى الصحارى المصرية يهدف إلى استغلال الموارد المتاحة بها من أجل زيادة الطاقات الإنتاجية للمجتمع ليس بغرض زيادة فرص التشغيل وتحسين مستوى الدخل فقط، بل أيضاً بغرض تحقيق الأهداف الوطنية الأخرى من زيادة فى الصادرات، وتخفيض الواردات ٠٠٠ الخ، علاوة على اعتبارات الأمن القومى.

ولغرض الإعداد للخروج بمشروعات التنمية والتعمير إلى أراضى الصحارى المصرية صدرت القوانين والتشريعات المنظمة لاستغلال هذه الأراضى، حيث صدر القانون رقم "٥٩" لسنة ١٩٧٩ فى إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتولى مسؤولية دراسة وتخطيط، وتنفيذ المجتمعات العمرانية الجديدة بعد اختيار المواقع الملائمة لها بالمناطق الصحراوية، وفى إطار الأهداف المخططة لكل منها، كما تلى ذلك

إصدار القانون رقم "١٤٣" لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية، والذى يتضمن الأحكام المتصلة باستغلال هذه الأراضى فى مجال الزراعة، وإقامة المجتمعات العمرانية الجديدة. كما صدر القانون رقم "٥" لسنة ١٩٩٦ فى شأن قواعد التصرف بالمجان فى الأراضى الصحراوية أو تأجيرها ببيعار رمزى بغرض إقامة المشروعات الاستثمارية، ثم تلى ذلك وفى عام ١٩٩٧ صدور القانون رقم (٨) لنفس العام بشأن ضمانات وحوافز الاستثمار .

ومن نماذج المشروعات المعروفة والمنفذة من قبل بغرض التوسع العمرانى والتنمية على الأراضى الصحراوية مشروعات مدينة السادات، ومدينة العاشر من رمضان، ثم مدينة ٦ أكتوبر كمدن صناعية وسكنية (وذلك بخلاف المدن الجديدة فى محافظات الوجه القبلى).. كذلك هناك مشروعات استصلاح واستزراع الأراضى، ومن أبرزها مشروع ترعة السلام بغرب وشرق قناة السويس ومشروع توشكى، ومشروع شرق العينات بجنوب الجمهورية، حيث تسمى هذه المشروعات بمسمى المشروعات القومية ١٠٠ إن فكر وأهداف مشروعات المجتمعات العمرانية الجديدة بالصحارى المصرية قام على أساس إنشاء مجتمعات سكنية جديدة تتوافر بها مرافق الحياة إلى جانب وجود الأنشطة الصناعية والخدمية اللازمة لتوفير فرص العمل والإنتاج لمستوطني هذه المجتمعات، ومن ثم المساهمة فى تحريك جانب من الأعداد السكانية المتزايدة بالدلتا والوادي إلى هذه المجتمعات . وكذلك الحال أيضاً بالنسبة لمشروعات الاستصلاح، والاستزراع حيث تستهدف جذب أعداد من سكان الدلتا، والوادي إلى الأراضى الصحراوية من خلال التوسع الزراعي فى هذه الأراضى وبما يترتب على ذلك من توفير لفرص التشغيل، ومصادر الدخل الجديدة، سواء من النشاط الزراعي، أو غيره من الأنشطة الصناعية وغيرها التى يمكن أن تقام على ما يتواجد من مواد خام ومقومات أخرى للتنمية فى مواقع هذه المشروعات. وبتفصيل أكثر يمكن تحديد أهداف مثل هذه المشروعات فيما يلى:

- إضافة موارد وطاقات إنتاجية جديدة للتنمية الصناعية من خلال استخراج وتصنيع المعادن والمواد الخام الصناعية والزراعية المتواجدة.
- المساهمة فى زيادة الإنتاج الزراعي وفقاً لأولويات معينة، وبغرض تخفيض الواردات من السلع الزراعية والغذائية، وزياد الصادرات منها.

- إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة تقوم على تنمية اقتصادية واجتماعية شاملة بما تتضمنه من مشروعات للخدمات العامة تساعد على وجود مجتمعات مستقرة وتحفز على جذب السكان من أقاليم الدلتا، والوادي بغرض العمل والاستيطان.
- زيادة فرص العمل فى مجالات متنوعة تشمل الزراعة، والصناعة، والتعدين، والخدمات فى مناطق عمل هذه المشروعات.

لقد بدأ تنفيذ مشروعات المجتمعات العمرانية الجديدة الثلاث المشار إليها من قبل منذ ما يزيد عن ثلاثة عقود تقريباً. وعلى الرغم مما تضمنته هذه المشروعات من أنشطة صناعية متنوعة وكبيرة، إلا أن استيعابها السكاني ما زال محدوداً بالقياس إلى حجم نشاطها الصناعي وما هو كان متوقفاً عند تخطيط وتنفيذ هذه المدن. حيث بلغ التعداد السكاني لمدينة السادات وتوابعها الريفية - وعلى سبيل المثال - نحو ١٤٣ ألف نسمة فى عام ٢٠٠٦، يستندون فى نشاطهم على نشاطي الزراعة والصناعة. أما مدينة السادات فى حد ذاتها فتستوعب ما يقرب من ٢٥٪ من هذا العدد، بينما تستوعب توابعها الريفية النسبة الباقية. أما مدينة ٦ أكتوبر فيبلغ تعداد سكانها ما يقرب من ١٠٠ ألف نسمة خلال نفس العام، حيث تركز نشاطها الاقتصادي فى الأنشطة الصناعية. وبالنسبة لمدينة العاشر من رمضان فبلغ تعداد سكانها ما يقرب من ٥٩,٠ ألف نسمة خلال نفس العام ١٠٠٠ إن مؤشرات التعداد السكاني لكل من هذه المجتمعات العمرانية الجديدة وبالقياس إلى البعد الزمني منذ إنشائها إلى الوقت الحاضر قد تعبر عن ضعف جذب هذه المجتمعات للسكان من المناطق الخارجة عنها، وإن كانت لا تعبر وبشكل دقيق عن فرص التشغيل المتاحة بها حيث وجود الانتقال اليومي لأعداد كثيرة من العاملين بها من وإلى المدن والقرى المجاورة لهذه التجمعات ١٠٠٠ ومع ذلك فإن قلة أعداد المستوطنين بهذه المجتمعات، فضلاً عن وجود التنقل اليومي لجانب من العاملين بها من وإلى مقر توطنهم الأصلي، يطرح الكثير من التساؤلات عن الأسباب المسؤولة عن ذلك، وعن السياسات والأدوات المساعدة على التغلب عليها بغرض زيادة فاعلية مثل هذه المجتمعات فى تحقيق أهدافها المخططة أو المأمولة.

أما بالنسبة لمشروعات استصلاح واستزراع الأراضي الصحراوية المشار إليها، فقد بدأ مشروع ترعة السلام، وكمرحلة أولى منه، على الجانب الغربي لقناة السويس فى عام ١٩٧٩، وانتهى العمل من تنفيذ

البنية الأساسية بها في عام ١٩٩٥، وكان لضعف معدلات الأداء في تنفيذ البنية الأساسية، تأثيره أيضاً على ضعف معدلات الأداء في استصلاح، واستزراع الأراضي المستهدفة والبالغة نحو ٢٢٠ ألف فدان، حيث بلغ ما استزرع منها حتى عام ٢٠٠٩ نحو ١٨٠,٠ ألف فدان وبما نسبته ٨١,٨٪. ومع ذلك يمكن قياس معدل الأداء السنوي للاستصلاح والاستزراع خلال هذه المرحلة بما يقرب من ٦ آلاف فدان سنوياً في المتوسط ٠٠ ومن الأسباب التي يعزى إليها ضعف معدل الأداء خلال هذه المرحلة، ضعف معدل الأداء في تنفيذ البنية الأساسية إلى جانب تخصيص الجانب الأكبر من هذه الأراضي إلى فئات غير قادرة أو غير راغبة في الاستثمار في هذا المجال (المغتربين وخريجي الجامعات) ومن ثم تكرار بيع الأراضي المخصصة إلى فئات أخرى والتأخير في بدء أعمال الاستصلاح والاستزراع. أما على الجانب الشرقي من قناة السويس فبدأ تنفيذ المرحلة الثانية من المشروع مع نهاية عام ١٩٩١ مستهدفاً استصلاح واستزراع ما يقرب من ٤٠٠,٠٠ ألف فدان، حيث خطط للانتهاء من أعمال البنية الأساسية على هذا الجانب مع منتصف عام ٢٠٠٢. أما بالنسبة للإنجازات الفعلية حتى عام ٢٠٠٩ في أعمال البنية الأساسية فهي تتمثل في تنفيذ ما يقرب من ٤٩,٤٪ من طول التربة الرئيسية، ونحو ٨٣٪ من محطات الرفع الرئيسية، ٩٪ من قرى التوطين، ٢٥٪ من أعمال البنية الأساسية الداخلية، مع استزراع ما يقرب من ٨٤,٠ ألف فدان وبما نسبته ٢١٪ من المستهدف، ومن ثم يمكن قياس الأداء السنوي في أعمال الاستصلاح والاستزراع خلال هذه المرحلة بما يقرب من ٥,٠ آلاف فدان في المتوسط ٠٠٠ إن ضعف الأداء في أعمال البنية الأساسية خلال هذه المرحلة يعزى إلى تعثر الشركات المنفذة لأسباب فنية ومالية، وكذلك التأخير في فتح الاعتمادات، وإجراء بعض التعديلات الفنية أثناء التنفيذ، كما أن هناك من الأسباب الأخرى المسؤولة عن ضعف معدلات الأداء في أعمال الاستصلاح، والاستزراع، ومن بينها تخصيص الجانب الأكبر من المساحة المستهدف استزراعها إلى فئات كبار ومتوسطي المستثمرين، والتي يغلب على النسبة الغالبة منها بيع ما يخصص لهم من أراضي إلى آخرين قبل الاستصلاح، وقد تتكرر عمليات البيع مما يعد سبباً رئيسياً في ضعف معدلات الأداء، ويضاف إلى ذلك عدم استقرار إدارة المشروع، وضعف أو غياب مرافق الخدمات الاجتماعية، وغيرها من الأسباب.

أما مشروع توشكي للاستصلاح، والاستزراع بجنوب الوادي فقد بدأ العمل به مع بداية عام ١٩٩٧ مستهدفاً استصلاح، واستزراع ما يقرب من ٥٤٠,٠ ألف فدان، حيث بدأ العمل في هذا المشروع بالبدء في إنشاء البنية القومية لشبكة مياه الري وما يرتبط بها من شبكتي الكهرباء والطرق، وكمرحلة أولى على أن تبدأ أعمال البنية الداخلية والاستزراع على التوازي مع التقدم في أعمال البنية الأساسية، وتقدر نسبة الإنجاز في أعمال البنية الأساسية بهذا المشروع حتى عام ٢٠١٠ بما يكفي لاستصلاح واستزراع ما يقرب من ١٦٠,٠ ألف فدان بالإضافة إلى سريان العمل لاستكمال الأعمال المخططة. أما الإنجازات في أعمال الاستصلاح، والاستزراع فتبلغ نحو ٢٠,٠ ألف فدان تم استزراعها حتى هذا العام، وبما يمثل ما نسبته ١٢,٥٪ من المساحة المجهزة بالبنية الأساسية، وما نسبته ٣,٧٪ من المساحة المستهدفة استزراعها بالمشروع، كما يمكن تقدير الأداء السنوي في مجال الاستزراع بما يقرب من ١,٥٣ ألف فدان في المتوسط خلال الفترة ما بين بداية العمل بالمشروع، وحتى عام ٢٠١٠، وإن ضعف معدلات الأداء في أعمال الاستزراع يعزى إلى تخصيص المساحات المجهزة بمرافق البنية الأساسية وبمساحات كبيرة إلى شركات استثمارية عربية بشروط ومزايا لصالحها مما حفزها على التراخي في تنفيذ الالتزامات الواجبة عليها وفقاً للتشريعات المنظمة لاستغلال هذه الأراضي.

إن ضعف معدلات الأداء في مشروعات استصلاح واستزراع الأراضي يتضمن بدوره ضعف فرص العمل المتولدة عنها وكذلك فرص التوطن السكاني في مواقع هذه المشروعات، وهو ما يطرح بدوره الكثير من التساؤلات حول الأسباب المسئولة عن ذلك ليس بغرض تفعيل دور هذه المشروعات في تحقيق الأهداف المخططة منها فقط، بل أيضاً بغرض استخلاص الدروس المستفادة في تخطيط وتنفيذ المشروعات المستقبلية المماثلة، وكذلك هناك من التساؤلات التي يمكن أن تطرح حول الأسباب المسئولة عن ضعف الطاقة الاستيعابية السكانية لنماذج المجتمعات العمرانية الجديدة المشار إليها من قبل... إن الأسباب المسئولة عن ضعف معدلات أداء هذه المشروعات وفعاليتها في تحقيق الأهداف المأمولة منها قد تكمن في إعداد وتصميم هذه المشروعات، أو في توطئتها، أو في سياسات وإدارة تنفيذ هذه المشروعات وتمويلها... وقد يكون للفساد السياسي، والإداري، والمالي الذي كشفت عنه ثورة ٢٥ يناير، موضعاً للتساؤلات التي يمكن أن تطرح في هذا الشأن، وقد تختلف نوعية أو طبيعة التساؤلات التي تطرح حول مشروعات

المجتمعات العمرانية الجديدة، عن تلك التي يمكن أن تطرح حول مشروعات استصلاح واستزراع الأراضي، مع التباينات في مكونات كل منها، ولذلك يمكن طرح بعض التساؤلات المتصلة بكل من النموذجين في إطار المحاور التالية :

المحور الأول: مشروعات المجتمعات العمرانية الجديدة:

قد يختلف القصد من إنشاء مجتمع عمراني جديد إلى آخر، حيث هناك من هذه المجتمعات ما يعد في حكم الامتداد الطبيعي للمجتمعات السكنية القائمة (مثل التجمع الأول، والخامس بالقاهرة) ، كما أن هناك من المجتمعات العمرانية الجديدة التي تقام بقصد تحريك جانب من السكان إلى خارج التجمعات السكانية المتواجدة(العاشر من رمضان، والسادس من أكتوبر)، ومع اختلاف القصد من كل من النموذجين، إلا أنهما يشتركان في شموليتهم لمكونات المرافق العامة(من طرق، وكهرباء/ ومياه/ وصرف صحي/وتعليم /وصحة / تجارة / وأمن) إلى جانب الإسكان المعيشي والإداري، إلا أن النموذج الأخير يتضمن مكونات البنية الأساسية ومشروعات الصناعة والزراعة. وفيما يتصل بهذه المشروعات هناك من التساؤلات التي يمكن أن تطرح ومن بينها ما يلي:

١- إن التأكيد على نجاح أي من المشروعات المقترحة يتطلب الإعداد والتصميم الجيد المسبق لها) دراسة جدوى شاملة) قبل التنفيذ ... وهنا يأتي التساؤل : هل تم تنفيذ أي من المشروعات المشار إليها دون وجود هذه الدراسات؟ ... وهل أقتصر وجود هذه الدراسات على الجوانب الفنية لمكونات المشروع فقط إن وجدت؟.

٢- إن توطين المشروع في الموقع المناسب لتحقيق الهدف منه يعد عاملاً من عوامل النجاح... فهل كان موقع المشروعات خاصة تلك التي تستند على النشاط الصناعي (والشار إليها) هو الموقع المناسب؟... أم تعد هذه المواقع قريبة من المناطق السكنية القديمة، ومن ثم سهولة التنقل اليومي منها وإليها دون استيطان المجتمعات الجديدة؟... أم يرجع هذا التنقل إلى عدم كفاية الإسكان المعيشي أو الخدمات الاجتماعية داخل المجتمعات الجديدة؟

٣- هل تعد الأنشطة الصناعية (والزراعية) المتواجدة في هذه المجتمعات بالحجم، والنوعية والتنوع الكافي لتوليد فرص التشغيل، والطاقة الاستيعابية السكانية المستهدفة للمجتمعات العمرانية الجديدة المشار إليها؟

٤- هل تعد توليفة المرافق والخدمات الاجتماعية المخططة أو المتواجدة داخل المجتمعات العمرانية الجديدة متوازنة من حيث الحجم والنوعية مع الطلب المتوقع أو المتواجد عليها من قبل مستوطني هذه المجتمعات بمختلف فئاتهم المهنية؟ .. أم هناك خلل فيما بينهما؟.

٥- مع تعدد وتنوع مرافق الخدمات العامة التي تشتمل عليها مشروعات المجتمعات العمرانية الجديدة، فما هو الأسلوب المفضل لإدارة تنفيذ هذه المرافق بغرض رفع كفاءة العمل والتنفيذ؟ ... فهل من الأفضل إسناد تنفيذ هذه المرافق إلى إدارة واحدة تحت مسمى إدارة المشروع؟ ... أم إسناد إدارة كل من هذه المرافق إلى المؤسسات المعنية المتخصصة؟.

٦- إذا كان الهدف من بناء وتوطين المجتمعات العمرانية الجديدة هو استيعاب جانب من الزيادات السكانية بالأقاليم ذات الكثافة السكانية المرتفعة... فما هي المعايير التي يمكن الاستناد إليها في تحديد الأولويات بين هذه الأقاليم (أو تقسيماتها الإدارية) وأفرادها بغرض تخصيص فرص التشغيل والإسكان المخططة أو المتاحة داخل هذه المجتمعات؟.

٧- ما هو النظام المفضل في تسعير أراضى الإسكان، والأنشطة الأخرى داخل المجتمعات العمرانية الجديدة؟ ... هل نظام البيع بالمزاد العلني؟... أم نظام البيع وفقا للتكاليف الفعلية (وعلى سبيل المثال) لتجهيز الأراضى المخصصة بالمرافق العامة؟...

٨- ما هي حقوق، وواجبات الأطراف المستفيدة من تخصيص الأراضى داخل هذه المجتمعات؟ وما هي الضمانات المرتبطة بذلك؟...

٩- يتكون مشروع " ممر التنمية" المقترح من قبل أ.د. فاروق الباز، من مجموعة من المجتمعات العمرانية الجديدة... فهل يفضل في مثل هذه المجتمعات الجديدة إقامتها على أساس التخصص النوعي(زراعة / محاجر / تعدين/صناعة متخصصة)، أو تخصصات متنوعة؟...

١٠- إن ندرة المياه، والتوقعات المستقبلية لتزايد هذه الندرة مع الزيادة السكانية المستمرة قد تفرض الحاجة إلى تحلية مياه البحار بغرض استخدامها في الشرب والأغراض المنزلية والصناعية وهنا فإن إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة في مواقع قريبة من السواحل المصرية قد تقلل من تكلفة تدبير الاحتياجات المائية لهذه المجتمعات من هذا المصدر...وهنا فأي المواقع الساحلية أو القريبة منها يمكن أن تقام عليها مثل هذه المجتمعات؟...وما هي المعايير التي يستند إليها في تحديد هذه المواقع؟.

١١- هل أسعار تخصيص الوحدات السكنية تتناسب مع تحفيز السكان على الانتقال إلى هذه التجمعات؟

المحور الثاني : مشروعات إستصلاح، وإستزراع الأراضي الصحراوية :

يقدم مشروعى إستصلاح وإستزراع الأراضي الصحراوية المشار إليهما نموذجان مختلفان من حيث نوعية المستثمر، والمساحات المخصصة لكل من المستفيدين منها...حيث يستند مشروع توشكي على الإستثمار الأجنبي(العربي) فى أعمال الإستصلاح والإستزراع الداخلى إلى جانب الإستثمار الوطنى فى أعمال البنية الأساسية، فضلاً عن تخصيص مساحات كبيرة(مائة ألف فدان فأكثر) للشركات المستفيدة، بينما يستند مشروع ترعة السلام على الإستثمار الوطنى الخاص إلى جانب الإستثمار الوطنى العام فى أعمال البنية الأساسية مع تخصيص الأراضي للمجموعات المستفيدة فى مساحات صغيرة تتراوح ما بين ١٠-٥٠٠ فدان فأكثر للفرد أو الشركة ... وإذا كانت نتائج متابعة أداء كلا المشروعين تشير إلى ارتفاع معدلات الأداء بمشروع ترعة السلام عنه فى مشروع توشكي فإن متابعة أداء الأفراد والشركات المستفيدة من مشروع ترعة السلام تعكس أيضاً ارتفاع معدلات الأداء لدى صغار ومتوسطي المستثمرين عنه فى حالة كبار المستثمرين....ومن منظور رفع كفاءة عمل مثل هذه المشروعات، وزيادة فاعليتها فى تحقيق الأهداف المأمولة منها(وخاصة فيما يتصل بزيادة فرص التشغيل، والسعة الاستيعابية السكانية) هناك من التساؤلات التى يمكن أن تطرح ومن بينها ما يمكن ذكره فيما يلي:

١- إن تحديد أهداف طموحة بالقياس إلى إمكانيات فنية أو إدارية أو مالية محدودة وفى برنامج زمني غير ملائم من شأنه أن يؤدي إلى ضعف معدلات الأداء وقد يؤدي بالتبعية إلى الشعور بالفشل أو الإحباط ، كما أن تواضع الأهداف المحددة بالقياس إلى الإمكانيات المتاحة أو البرنامج الزمني المحدد قد يؤدي إلى ارتفاع معدلات الأداء، والشعور بالنجاح فى نفس الوقت الذي يتواجد فيه الفشل، وقد تكون

نماذج المشروعات المطروحة، وضعف معدلات أداؤها معبرة عن عدم المواءمة ما بين الأهداف، والإمكانات المتاحة، وهنا يمكن أن تطرح بعض التساؤلات منها :

• أليس من الأفضل تخطيط مثل هذه المشروعات فى شكل برنامج يتضمن مجموعة من المشروعات المتوسطة أو الصغيرة، يبدأ تنفيذ أولها واستكمالها خلال فترة زمنية محددة، ثم يبدأ تنفيذ واستكمال مشروع آخر فى الفترة التالية، وهكذا ؟

• تتضمن هذه المشروعات الكثير من أعمال البنية الأساسية المتنوعة (طرق/كهرباء/مياه/رى/مياه شرب/صحة/٠٠٠الخ)، ومن هنا يأتى التساؤل عن أفضل النظم لإدارة تنفيذ هذه المشروعات؟ وما هى أفضل النظم لإدارة تشغيل هذه المشروعات بعد الانتهاء من التنفيذ؟

٢- مع تباين معدلات الأداء فيما بين كبار المستثمرين، ومتوسطي، وصغار المستثمرين يأتى التساؤل عن حدود المساحة الواجب تخصيصها لأى من المستثمرين فى هذه المشروعات بغرض رفع معدلات أداء هذه المشروعات؟ وما هو الوزن النسبي المقترح للمساحات الواجب تخصيصها لكل من هذه الفئات فى إجمالي مساحة المشروع بما يساعد على تحقيق رفع الطاقة الاستيعابية السكانية لهذه المشروعات؟.

٣- إذا كان نموذج مشروع توشكى يعطى الوزن الأكبر للاستثمار العربي فى هذا المشروع فمع محدودية الاستثمار الوطني، ما هى التوقعات بالنسبة لمساهمة المستثمرين العرب فى تحقيق الأهداف المأمولة من هذا المشروع سواء من حيث المساهمة فى توفير السلع الغذائية بالسوق المحلية، أو المساهمة فى توفير فرص العمل وجذب السكان المحليين للاستيطان المستقر فى مواقع هذه المشروعات؟.

٤- تقوم هذه المشروعات ووفقا للأحكام التشريعية المنظمة لاستغلال الأراضي الصحراوية على تحمل الدولة لأعباء تنفيذ وتكلفة البنية الأساسية الخارجة عن زمام المساحة المخصصة للمستثمر والتي من الطبيعي أن تزداد فى حالة المساحات الصغيرة المخصصة عنها فى المساحات المتوسطة والكبيرة، ومن هنا يأتى التساؤل عن أفضل المقترحات بالنسبة لتسعير الأراضي التى يتم تخصيصها للمستثمرين فى هذه المشروعات؟.

٥- فى إطار الأهداف المخططة والمأمولة من مثل هذه المشروعات سواء فيما يتصل بالإنتاج وتوفير فرص العمل، وتكوين مجتمعات سكانية مستقرة، والحفاظ على البيئة، يأتى التساؤل: ما هى حقوق،

وواجبات والتزامات المستثمرين في هذه المشروعات؟ وما هي الضوابط والإجراءات اللازمة لضمان تنفيذها؟

٦- إلى جانب تحمل الدولة لأعباء وتكلفة تنفيذ البنية الأساسية في هذه المشروعات، يمنح المستثمرون في هذه المشروعات مزايا وتيسيرات أخرى، كحوافز على الاستثمار من بينها الإعفاء من الضرائب العقارية والضرائب على إيرادات النشاط التجاري والصناعي لفترة عشر سنوات، وقد تمتد إلى عشرين سنة في بعض المناطق، وذلك إلى جانب حرية استيراد مستلزماتها سواء بنفسها أو عن طريق الغير دون الحاجة إلى القيد بسجل المستوردين مع التمتع بإعفاءات جمركية، وذلك بخلاف تيسيرات أخرى... وهنا يأتي التساؤل: هل تعد هذه الحوافز المالية في حكم المغالاة في منح الحوافز للاستثمار في هذه المشروعات؟ أم تعد مقبولة؟ أم هناك اقتراحات أخرى في هذا الشأن؟

٧- ما هي معايير تحديد الأولويات بالنسبة للمحافظات، والأفراد للاستفادة من مثل هذه

المشروعات؟

٨- إن نموذج المشروعات سابقة الذكر جرى البدء في تنفيذها في إطار دراسة الجوانب الفنية لمكونات البنية الأساسية الرئيسية بها دون إجراء دراسات جدوى شاملة وتفصيلية مسبقة. وهنا يبدو التساؤل عن الرأي في صحة ذلك؟ وما هي تفصيلات ومكونات دراسة الجدوى الشاملة، وغرض كل منها، إذا كانت هذه الدراسات من المتطلبات الضرورية؟

٩- إن استكمال تنفيذ المشروعات المشار إليها يتطلب المزيد من الإنفاق الاستثماري على البنية الأساسية بها، وقد يصعب على الموازنة العامة للدولة تمويلها، مما يستلزم تحديد الأولويات فيما بين هذه المشروعات، ومن هنا يأتي التساؤل عن المعايير التي يمكن الاستناد إليها في تحديد هذه الأولويات.

١٠- إن تخصيص مساحات كبيرة لكبار المستثمرين في هذه المشروعات دون وجود مخطط (من قبل

الدولة) لنمط استغلال المساحة المخصصة لكل منهم يطرح الكثير من التساؤلات من بينها :

• ما هو نمط، وهيكل الإنتاج الزراعي المتوقع؟ وكيف يمكن تعديله إذا ما انحرف عن ما يحقق الأهداف الوطنية المأمولة؟

- إذا كان التصنيع الزراعي فى هذه المشروعات من بين أهدافها، فما هى التصورات لأنماط التصنيع المحتملة؟ وما هى الضمانات لالتزام المستثمر بتنفيذ الأنشطة الصناعية الممكنة؟.
 - ما هى التصورات عن شكل أو أنماط المجتمعات السكانية داخل هذه المساحات؟.
 - على من تقع مسئولية تنفيذ، وتشغيل، وتمويل مرافق الخدمات الاجتماعية داخل المساحة المخصصة للمستثمر باعتبارها ملكية خاصة.
 - إذا كانت التشريعات المتصلة باستخدام هذه الأراضي، وشروط التعاقد مع المستثمر تلزمه بالحفاظ على ما يوجد فى باطن المساحة المخصصة من معادن، ومحاجر، وثروات بترولية، فما هو الموقف إذا ما وجدت هذه المعادن والثروات؟ هل سيعاد شراء ما يلزم من أراضى لاستغلال هذه المعادن والثروات من المساحة المخصصة؟.
- المحور الثالث: الفساد، ومشروعات المجتمعات العمرانية، والاستزراع :**
- تضمن القانون "١٤٣" لسنة ١٩٨١ تحديد الحد الأقصى للملكية فى الأراضي الصحراوية التى تروى بالمياه الجوفية أو التى يستخدم بها طرق الري بالرش أو التنقيط أو أى طرق أخرى تعتمد على ضغط المياه، بما لا يجاوز المساحات التالية:
- تحديد الحد الأقصى للملكية للأفراد من صغار المستفيدين عن طريق مجلس إدارة هيئة التعمير والتنمية الزراعية (والذى لا يجاوز عادة ١٠ فدان).
 - ٢٠٠ فدان للفرد من خارج الفئات السابقة، ٣٠٠ فدان للأسرة شاملة الزوجة والأولاد القصر غير المتزوجين.
 - عشرة آلاف فدان للجمعية التعاونية، وبحد أقصى ٣٠ فدان للعضو.
 - عشرة آلاف فدان لشركات الأشخاص والتوصية بالأسهم مع مراعاة الا يجاوز الحد الأقصى للملكية الفرد ١٥٠ فدان.
 - ٥٠ ألف فدان للشركات المساهمة... أما شركات القطاع العام فلا تخضع لأي حد أقصى.

ومع تحديد الحد الأقصى للملكية نص القانون أيضاً على أنه، وفي جميع الأحوال، يجب أن لا تقل ملكية المصريين عن ٥١٪ من رأس مال الشركة، ولا تزيد ملكية الفرد على ٥٪ من رأسمالها. كما لا يجوز أن تؤول أراضي الجمعيات والشركات عند انقضاءها إلى غير المصريين، ولا يستفيد من التملك وفقاً لأحكام هذا القانون سوي المصريين دون سواهم، كما نص القانون أيضاً على أن استغلال هذه الأراضي يكون عن طريق التأجير لمدة ٣ سنوات وإذا أثبتت الجدية في الاستصلاح والاستزراع تملك الأرض لمستأجرها بقيمتها قبل الاستصلاح مع خصم القيمة الإيجارية المسددة. كما حدد هذا القانون قواعد وشروط استخدام المياه الجوفية ونظم الري والصرف إلى جانب حظر استخدام هذه الأراضي في غير أغراض الزراعة. كما نص القانون على قيام مجلس إدارة الهيئة بتحديد أثمان الأراضي التي يتم التصرف فيها بعد استطلاع رأي لجان فنية، كما يجوز لرئيس الهيئة أن يرخص في التصرف بغير المزد العلفي في الأراضي المستصلحة إلى الفئات المستثناة من صغار المستفيدين. ولقد جاء القانون رقم (٥) لسنة ١٩٩٦ لينص على جواز التصرف في الأراضي الصحراوية بالمجان أو بإيجار اسمي لإقامة مشروعات استثمارية عليها أو التوسع في هذه المشروعات، على أن يتم تخصيص الأراضي اللازمة للمشروع بمراعاة حجمه، وطبيعة نشاطه، وقيمة الأموال المستثمرة فيه، وذلك دون إشارة إلى حدود الملكية التي حددها القانون "١٤٣" لسنة ١٩٨١....

ومع ذلك فقد كشفت الممارسات الفعلية في مجالي مشروعات المجتمعات العمرانية الجديدة، واستصلاح، واستزراع الأراضي الصحراوية إلى وجود الانحرافات ما بين التطبيق الفعلي، والأحكام التشريعية للسياسات والأدوات المحددة لتحقيق أهداف هذه المشروعات وعلى نحو يحد من معدلات أداءها، والانحراف بأهدافها عن ما كان مأمولاً منها، وهو ما يطلق عليه حالياً الفساد، والذي يمكن أن يطرح الكثير من التساؤلات عن أسبابه وعن كيفية وسياسات محاصرته للدفع بهذه المشروعات إلى تحقيق أهدافها الاقتصادية والاجتماعية المأمولة منها.... ومن بين هذه التساؤلات ما يمكن ذكره فيما يلي:

١- تكشف الممارسات الفعلية في مجال المجتمعات العمرانية الجديدة عن تخصيص مساحات كبيرة من الأراضي (تصل إلى بضعة آلاف من الأفدنة) إلى أفراد وشركات استثمارية بغرض إقامة مدن أو مجتمعات عمرانية جديدة... وهنا يأتي التساؤل: هل يتم تحديد مواقع، ونمط أو هيكل هذه المدن

والمجتمعات، ونظم إدارتها في إطار مخطط وطني للمجتمعات العمرانية الجديدة، أم يتم ذلك بإطار عشوائي؟... وإذا ما وجد الانحراف بين ما هو عشوائي منها، وما يجب أن يشتمل عليه المخطط الوطني لها فما هي الأدوات والسياسات اللازمة لتصحيح مثل هذا الانحراف؟

٢- تشير الأحداث الأخيرة في مجال المجتمعات العمرانية الجديدة إلى تخصيص أراضي لأفراد وشركات استثمارية بأقل من قيمتها، ووجود الفساد الإداري، والمالي، مما يثير أيضاً الكثير من التساؤلات ومن بينها: هل يرجع ذلك إلى وجود قصور في أحكام التشريعات المنظمة لإنشاء هذه المجتمعات؟... وما هو هذا القصور، والتوصيات بشأن تجنبه إن وجد؟... أم يرجع ذلك إلى وجود فساد ما؟ وما هي صور وأشكال هذا الفساد؟... وأسباب تواجده؟... وما هي السياسات والأدوات اللازمة لمحاصرته، والقضاء عليه في سبيل رفع أداء هذه المشروعات وتحقيق أهدافها الاقتصادية والاجتماعية؟.

٣- يثور الكثير من التساؤلات حول سياسات تنفيذ مشروع الاستصلاح والاستزراع المشار إليها ومن بينها:

- ما هي الأسباب الدافعة إلى تخصيص أراضي مشروع توشكي للشركات الاستثمارية العربية وبمساحة كبيرة لكل منها؟.... أليس هناك طلب على هذه الأراضي من قبل المستثمرين المصريين؟... وإذا كان السبب في تخصيص مساحات كبيرة لهذه الشركات هو عدم كفاية موارد الموازنة العامة للدولة لتمويل بنيتها الأساسية، أو عدم تواجد المستثمرين الوطنيين القادرين والراغبين في الاستثمار بها، فإن التساؤل الذي يطرح نفسه: ألم تفرض سياسة تنفيذ هذا المشروع حدوداً لهذه المساحة قبل استطلاع رغبات المستثمر الوطني؟... وإذا كان واضعوا هذه السياسة هم أصحاب الدعوى لتوجه الاستثمار الوطني للبحث عن أراضي لزراعتها بالدول الأفريقية، ألا يثير ذلك نوعاً من التعجب والتساؤل؟... وهنا ما هو الرأي حول المفاضلة فيما بين الاستثمار الوطني، والاستثمار الأجنبي في استصلاح واستزراع هذه الأراضي؟

- هناك مساحات كبيرة تم تخصيصها لأفراد أو شركات استثمارية بغرض استصلاحها واستزراعها، إلا أنه سرعان ما تحولت هذه المساحات إلى الاستغلال في أغراض أخرى غير زراعية: بمبررات عدم توافر المياه اللازمة للزراعة أو لعدم ملاءمة هذه الأراضي للزراعة، وهنا يأتي التساؤل: هل تم

تخصيص هذه الأراضي فى إطار مخطط للاستصلاح والاستزراع... أم تم التخصيص مع غياب هذا المخطط... وفى كلتا الحالتين ما هى السياسات والأدوات الأزمة لتجنب ذلك مستقبلاً...

● لقد تم تخصيص أراضى مشروع توشكى، كما تم تخصيص جانب كبير من أراضى مشروع ترعة السلام إلى الأفراد والشركات بالانحراف عن حدود الملكية التى حددها القانون "١٤٣" لسنة ١٩٨١، وهنا يأتى التساؤل عن الأسباب المسؤولة عن ذلك...هل يرجع ذلك إلى حالة من الالتباس بين القوانين المتصلة بذلك، أم إلى أسباب أخرى...وما هى المقترحات فى هذا الشأن؟.

● إذا كانت سياسة تنفيذ كلا المشروعين تضمنت تحديد ثمن الفدان فى مشروع توشكى بمبلغ ٥٠ جنيه/ للفدان، بينما حدد سعر الفدان فى شرق مشروع ترعة السلام بنحو ٧ آلاف جنيه للفدان بالنسبة لصغار المنتفعين، وبما يقل عن عشرة آلاف جنيه للفدان لمتوسطى الإستثمار، وبما يزيد عن ذلك فى حالة كبار المستثمرين، فهنا يأتى التساؤل عن معايير العدالة فيما بين المستثمر فى المشروع الأول، والمستثمر فى المشروع الثانى؟..

● إذا كان غالبية كبار، ومتوسطى المستثمرين فى مشروع ترعة السلام يلجأون إلى بيع المساحات المخصصة لهم إلى آخرين، مع وجود حالات لإعادة تكرار بيع الأراضي المباعه أيضاً(أى وجود المتاجرة) حيث تذهب هذه المساحات وفى رحلتها الأخيرة إلى فئة صغار ومتوسطى الإستثمار. فهنا تاتى التساؤلات: هل لا يمثل تكرار بيع هذه الأراضي سببا من أسباب ارتفاع التكلفة بالنسبة للمستثمر النهائى؟ .. وما هى الضمانات أو السياسات اللازمة لتجنب ذلك؟..

● إذا كان التعاقد مع البعض من الأفراد والشركات المستفيدة من هذه المشروعات به من الانحرافات عن الأحكام التشريعية المنظمة لاستغلال هذه الأراضي، فكيف يمكن تصحيح أوضاع الحالات المستفيدة من ذلك حالياً؟.. وكيف يمكن تجنب ذلك مستقبلاً.

عمر الشوادفى

بسم الله الرحمن الرحيم..(وقل ربى ادخلنى مدخل صدق واخرجنى مخرج صدق واجعلنى من لذنك سلطانا نصيراً) نحن لدينا من القوانين ما يجعل ابليس رجل صالح ، ولكن المأساة هو عدم المتابعة او ضعفها فالنص على عدم بيع الاراضى المخصصه للمستفيدين الا بعد موافقة الجهة البائنة موجود فى العقود

المبرمه بين المؤسسة الحكومية والمستفيد ، ولكن غرض البصر والطرف لكثرة الاعباء والمهام وعدم توفر وسائل الانتقال هو الذى يسبب هذا الفساد ، بل بالعكس المساحات الكبيرة التى تباع لمستثمرين هو الذى يستطيع ان يدفع للمزاد ثم يبيع قطاعى وهذه مأساة كبرى.

الهدف الاساسى لكافة الهيئات هو رسم السياسات ووضع الخطط ومتابعتها ولكنها خرجت عن دورها واصبحت قيمتها الاساسية هو البيع. هناك تنافس بين كافة الجهات على البيع وهناك تضارب على البيع، المحافظة تبيع ، والجهة الاخرى تزيد وهناك تصارع على البيع. فلا بد من ان يكون التخصيص والبيع بشافيه ومن خلال واحدة تكون كل الجهات ممثلة فيها بمعنى هيئة التنمية الزراعية أو وزارة الزراعة يكون لها جناح فى هذه الجهة ، الاسكان يكون لها جناح ، والسياحة كذلك بحيث يكون مايعرض فى هذه الاجنحة فى وجود ٣ جهات لضمان أن الأرض لن تباع مرة اخرى.

فى الساحل الشمالى هناك صراعات بين المجتمعات العمرانية والمحافظة ، صراعات بين المحافظة والتنمية الزراعية ، هذا باع ومشكلات تحكيم وتنافس على البيع ، كل يوم وآخر نسمع كلمة وضع يد ، وكلمة وضع يد لاتوجد إلا فى مصر ، لا يوجد فى اى بلد فى العالم كله تقنين وضع اليد، أنا أتكلم عن تقنين وضع اليد فى احد الاجتماعات فى جمعية عملت ندوة فى الاسكندرية ذكر أحد المسؤولين فى هيئة التنمية الزراعية انه لم يتم عمل مزادات لبيع الاراضى الزراعية منذ ١٠ سنوات إلا مرة أو اثنين والباقي كله بنقنين وضع اليد.

المجتمعات العمرانية يتم إنشاؤها بهدف استصلاح الاراضى الصحراوية والخروج للصحراء وجذب الزيادات السكانية . اذا نظرت الى طريق مصر الاسكندرية الصحراوى ستجد رحلة الصباح والمساء عربات نصف نقل تحمل الفلاحين ، فى الصباح ذاهبون والمساء عائدون وحوادث ويموتوا ويرجعوا الى الوادى القديم ويتزوجوا ويتكاثروا على الأرض الزراعية والبكوات الذين عملوا المنتجعات لا يريدون تلويث اراضيهم بعمل قرى صغيرة للعمالة . لأن هذه العمالة عندما تعمل قرى صغيرة فى طريق مصر الاسكندرية الصحراوى ترى كم من المنتجعات وكم من الفيلات. وطبعا التجربة المصرية الحديثة كل المنتجعات على طريق مصر الاسكندرية الصحراوى مكتوب عليها عقد بيع مزرعة هناك مزارع "مايكرو"مزرعة الف متر ، العقود مكتوب مزرعة الف متر وعندما سألت عن ذلك قالوا دع الشباب يزرع" فيلا وحمام سباحة وحديقة. فالتحايل على القانون واضح هنا، هذا لا ينفع ويعتبر ضعف وانعدام المتابعة هو السبب وأنا أقول هناك حسن نية وثقافة سائدة غير صحيحة.

إن المباني التي شيدتها بعض الشركات حصلت على رخص من مديريات الزراعة ووزارة الزراعة ، فجأة بعد ثورة ٢٥ يناير الله اكبر نحن قبل ذلك لم نكن نستطيع ان نقاوم الفساد ويتزعموا حركة التصحيح وحرب الفساد ، طبعاً النهاية غير السعيدة لهذه الشركات انه لايمكن ان يقال لهم شيء لانهم حاصلون على رخص وشغاليين من عام ١٩٨٥ حتى ٢٠١٠ وسجلوا وقسموا وباعوا والمسئولية يجب ان تقع على من غير نشاطه بعد تاريخ يجب تحديده وتحصيل مستحقات الدولة عن تغيير النشاط ، ويجب ان يكون هناك ثواب وعقاب ، ومديرية الزراعة المفروض أن تكون مسؤولة عن هذا القطاع ، اذا حدثت مخالفة مديريةية الزراعة ، تعاقب وكذلك تثاب عندما تضبط مخالفة.

بالنسبة للمشروعات الزراعية مثل مشروعات الاسكان هناك نسبة اشراف وأنا أعلم عقد المشروع تكون هناك نسبة ٣٪ للإشراف على هذه المشروعات، وان تكون الاراضى برخص تجدد سنويا بحيث اضمن المتابعة ، وطبعاً كل ما تم بنائه فى الطريق الصحراوى للاسكندرية والسويس والاسماعيلية لم يتم فى خميس وجمعه ، أو فى اجازة العيد، بل استغرقت أوقات طويلة جداً. الحقيقة المفروض ان الصف الثانى هم اساس الفساد المتوطن فى مصر.

اغلب المباني المبنية فى طريق مصر الاسماعيلية والسويس الصحروى لها عقود بيع من مديريةية الزراعة ، تبني مدارس وجامعات اما القانون : البعض يريدون ادخالنا فى دوامة القوانين بالقول بأن القوانين القديمة فيها ثغرات ونزيد عمل قوانين جديدة ، الفساد ليس فى القوانين لكن الفساد فى الثقافات السائدة وكهنة المعبد وهم قلة قليلة.

بالنسبة للشباب وتجربة للبيع للشباب ، الشباب يأخذ بعض أفدنه ولايستطيع الإنفاق عليها فيبيعها ، والاقتراح ان تكون هناك شركات مساهمه الشباب يحمل اسهم ٤٠٪ أو ٥٠٪ أو ٤٩٪ مع مستثمرين كبار والدولة تدخل بالارض وبحيث يشتغل الشباب والمستثمر ينفق على مايلزم من استثمارات . وزارة الزراعة قالت هذا الكلام ولكن لا يوجد شيء نفذ حتى الان. أهم شيء المتابعه والثواب والعقاب وان يكون هناك عقود ، وربما المستثمرين العرب ومنهم الوليد اعطيناهم كل الحوافز ولم نفرض اى شروط أو واجبات ، شرف لنا ان يحضروا لنا ويشرفونا ويجب ان توجد شروط متوازنة بالحقوق والواجبات لكلا الطرفين.

جاءنى مستثمر من احدى دول الخليج ومعه رجل محترم من مصر يسأل على بيع ١٠ آلاف فدان فى وادى النطرون ، قلت له الباب الملكى وزارة الزراعة واذا اردت اخذ الارض اكتب طلب لمجلس الوزراء بحيث يأخذ الارض حق انتفاع ، الأخ المصرى الموجود معه اعطانى محاضرة فى الاقتصاد بالقول ان استصلاح الارض الصحراوية ترفع من قيمة الارض وهذا الارتفاع يعوض المستثمر ، وبعد ان انتهى قلت

للمستثمر العربى لو أن مستثمر اجنبيا ذهب الى بلدكم طالبا فدان هل توافقون ؟ قال ولا نصف فدان نحن لانبيع ارضا ، قلت له لماذا ترضوا لأنفسكم ما تحرموه على غيركم قال انتم الذين تبيعون ارضكم ولم نجبركم على ذلك .

مسألة مزايا الاستثمار واهميه موقع مصر ، مصر بها تنوع غير عادى ، مصر لها موقع عبقرى ، هناك تنوع ثروة معدنية ، سياحة، آثار ، نحن لدينا ثلث آثار العالم ، لدينا كم من المياه : البحر الاحمر ، والبحر الابيض ، بحيرات مالحة وبحيرات عذبة ونهر النيل ، وانتاجنا من الثروة السمكية لايكفى ، المغرب لها ترتيب متقدم جدا ، نحن نستورد والمفروض إننا نصدر .

حقيقة المفروض ان ننتقل الى الأحسن ، وللأسف لدينا جبال من الدراسات، ولكن الدراسات تنتهى وتثبت وتوضع فى الادراج والدوايب ليس هناك تعاون بين الجهات وبعضها ، نحن نتكلم عن المشروعات القومية ويوم الخميس الماضى كان هناك حديث فى مركز بحوث البناء عن أساليب إصلاح اخطاء الماضى فهناك تكرارية فى الجهود والمناقشات فى كافة الجهات ولكن تريد توحيد هذه الجهود والاستفادة من جهود بعضنا بعضا .

ربما المركز الوطنى عندما إنشئ ، انشئ لتلافى هذه الملاحظات كل جهة كانت تعمل فى خطة منفصلة ، خريطة مصر عام ٢٠١٧ تحدد مليون فدان لنستصلح ٣,٤ مليون فدان التى لها مياه، ووزارة الاسكان حددت اراضى كثيرة جدا كمناطق عمرانية جديدة منها مناطق حتى الآن لم تستغل ، فكان لابد للتخطيط العمرانى أو استخدامات الارض ان يكون هاك تكامل فى الانشطة بحيث تخدم على بعض ونستفيد من بعض .

هناك مدينة فى المنيا على منطقة محاجر رخام ، حيث كان هناك تعجل فى خطة الاستثمار ، فكلهم اختاروا من على الخريطة وليس الارض نفسها فالتركز من عام ٢٠٠٤ شغال فى تصحيح مسار هذا الاتجاه ونجح فقط ، وسحبت الارض من وزارة الزراعة ١٧ مليون فدان على اساس ان الذى سيزرع هو الذى يحدد فقط ، وسحبت الارض من وزارة السياحة حيث هناك مساحات لا تصلح للسياحة فلا بد أن يعمل الجميع من اجل مصلحة مصر لأن هذه الهيئات كانت تتصرف على اساس ان هذه الاراضى ملكا خاصا تتصرف فيها كمالك ومانع ومانع ، فأسس الاصلاح لابد من جهة واحدة تشترك فيها كل الجهات وتباع من شبك واحد .

ايضا لابد ان يكون التمليك عن طريق لجان ثلاثية لأننا طلعنا مع احدى اللجان فى دمياط وجدنا التقييم سليم قلت لهم انتم تقيمون صح ، رئيس اللجنة وضع رجله احدهما على سجادة والثانية على الارض وقال المتر هنا ب ٢٠٠ جنيه ، والفدان هنا ب ٢٠٠ جنيه ولما سألته عن السبب قال اوامر علينا وهذا تهريج ، فهناك مناطق يباع الفدان فيها ب ٢٠٠ جنيه والناحية من الطريق يباع المتر ب ٢٠٠ جنيه ، فلا بد من الشفافية فى التخصيص وزيادة حق الانتفاع لضمان ان يكون للدولة حق اليد العليا على الاراضى ، فالارض عندما تباع أخذ مبلغ وانقطعت الموارد ، وارتفاع ثمن الارض يعود على المشتري ، انما عندما يكون حق انتفاع فالارتفاع يعود على اليد وأضمن ان المستثمر مستثمر فى النشاط المحدد له ، وعندما يبيع له بتركيب محصول بمواصفات معينه يلتزم بها وربنا يوافقنا ان نستطيع فى الفترة القادمة ان نصلح ما افسده الدهر ، وأؤكد مرة ثانية ان القوانين اكثر من رائعه ولكن الله يصلح احوالنا.

والمطلوب بعض الاصلاحات الصغيرة وتفعيل مبدأ الثواب والعقاب ويجب ان نؤمن بأن الرحمة فى العدل وتطبيق القانون على الجميع وليس فى التغاضى عن الاخطاء والتصالح وأن العدل هو المصلحة لجميع أفراد الشعب والتصالح يأخذ من كل افراد الشعب ليعطى المستفيد بالتصالح وبتعيين مخالفاته ومكافاته على مخالفة القانون بالتصالح والتقنين.

محمود عبد الحى

بسم الله الرحمن الرحيم ... الحقيقة الموضوعات التى نتكلم فيها أتمنى أن تكون مناقشاتنا بشأنها ذات توجه مستقبلى. مسألة الحديث عن الماضى بكل ما له وما عليه، وتنظيماته الناجح منها والفاشل، لا بد وأن نتجاوزها، فقد كانت وما زالت هناك تنظيمات - مثل المركز الوطنى للأراضى الذى تحدثتم عنه - أنشأت لهدف ظاهر لا يمكن أن نختلف على سلامته كهدف، ولكن المؤسف أن كثيرا من مثل هذه التنظيمات تعود النظام المتتابع فى مصر منذ عام ١٩٥٢ على إنشائها بأهداف سامية فى الظاهر ولكن التشريعات والسياسات التى كانت تسن لعمل مثل هذه التنظيمات إما أنها كانت تفرغ هذا الهدف من مضمونه أو تتبنى أهدافا خفية غير معلنة وفى كلتا الحالتين كانت ضغوط ومصالح أصحاب النفوذ السياسى والمالى والاقتصادى، أو على الأقل سوء التقدير وغياب الرؤية الموضوعية السليمة إذا أحسنا الظن بهؤلاء، عوامل مفسرة للمفارقة الكبيرة بين سلامة وسمو الهدف من هذه التنظيمات وأدائها الفاسد والمدنى الذى دفع الشعب المصرى ثمنه غاليا حتى الآن وربما سيظل يدفعه لعدد من السنوات القادمة.

الأرض، أو بالتحديد استغلالها سواء كان لمشروعات عمرانية أو زراعية، لا يجب أن ينظر إليها فقط على أنها مصدر للحصول على المال، فأسوأ ما فعلته الحكومة السابقة، أو بالأحرى النظام الذى انقضى بثورة ٢٥ يناير ٢٠١١، أنه لكى يتفاخر بتحقيق معدل نمو مرتفع لجأ إلى التركيز على بيع الأراضى لبناء المدن الفاخرة والمنتجعات السياحية والترفيهية مما ساعد على تركيز هائل للثروات، بطرق مشروعة وغير مشروعة، فى أيدى الفئة القليلة الحاكمة وملحقاتها من محترفى الاحتكار والمضاربات والإثراء السريع بغض النظر عما إذا أضافوا طاقات إنتاجية حقيقية أم لا، وليس أدل على ذلك من أنه عندما تعلق الأمر بأراضى مستهدف استصلاحها واستزراعها كانت النتائج لا تكاد تذكر رغم ضخامة المساحات التى أقتطعت لغير المصريين، بلا مقابل يذكر لخزانة الدولة، بدعوى ملاءتهم المالية الضخمة وخبراتهم الاستثمارية الكبيرة. وقد تسارع هذا الاتجاه وتكثف منذ العام الأخير من القرن العشرين. وأيا كانت المبررات التى تم ترويجها لتمير هذه الممارسات، فإنها عكست توجهات فساد وإفساد ونهب للوطن وتعريض أهم مقوماته لأهواء المحتكرين والمضاربين. فأسوأ ما يمكن أن يبتلى به وطن ما أن يبيع القائمون على أمره مساحات من أراضيه لعلاج عجز فى الموازنة العامة أو لإحداث رواج مالى خادع أو لكلا الأمرين معا.

فالأرض لا بد وأن نفكر فيها من الآن فصاعدا على أنها الوعاء الذى يحتوى الدولة كلها ويصون كيانها وكرامتها، فهى فى حقيقة الأمر الوعاء الذى يحتوى كل عناصر الدولة - الشعب بكل فئاته والسلطات القائمة على إدارة وتنظيم شؤون المجتمع - ويضمن لها استمرار الوجود والبقاء. هذا الوعاء يحتوى على أنشطة زراعية وصناعية وتجارية وعمرانية وترفيهية وغير ذلك من سائر الأنشطة اللازمة للحياة المجتمعية بكل مقوماتها ... ولا شك أن تخصيص الأراضى بين هذه الأنشطة أمر يحتاج إلى تنظيم قائم على تشريعات وقوانين وإجراءات واضحة ومعلنة للكافة ويتم الالتزام بها دون استثناءات أو تقديرات جوازية لأى مسئول أيا كان موقعه فى هرم السلطات الثلاث (التشريعية والتنفيذية والقضائية) مضافا إليها سلطة الإعلام مرثيا كان أم مسموعا أم مقروءا. وينطبق نفس الأمر على توزيع حقوق استغلال الأراضى والتصرف فيها بين القائمين بمختلف الأنشطة المجتمعية المذكورة، ومعروف أن هذه الحقوق تتراوح بين حق التملك وأشكال مختلفة من حق الانتفاع، والاختيار بينها يجب أن يخضع للهدف الرئيسى المتمثل

فى التنمية الشاملة والمتواصلة لكافة جوانب الحياة المجتمعية فى مصر مقترنة بالعدالة فى تحمل أعباء هذه التنمية والتوزيع ثمارها على كافة أعضاء المجتمع وفتاته.

وإذا أخذنا موضوع توشكى على سبيل المثال، نجد أنه منذ عام ١٩٩٩ أطلقنا من هذا المعهد دعوة مفادها أنه إذا كنا نريد نجاحا حقيقيا لهذا المشروع فى تحقيق أهدافه فى إضافة مساحات هامة من جنوب الوادى إلى الرقعة الزراعية فى مصر وأن يصبح هذا الجنوب بؤرة عمران ضخمة تسهم فى تقليل عبء الكثافة السكانية المرتفعة فى الوادى القديم، فلا بد من تكوين شركات مساهمة عامة كبيرة ومفتوحة لكافة المواطنين وتملك أراضى الاستصلاح والاستزراع لهذه الشركات وفقا لمجموعة الأسس التالية:

- الالتزام ببرامج زمنية جادة لتحقيق هذا الاستصلاح والاستزراع، مع تقديم الحكومة لحوافز مناسبة لزراعة محاصيل استراتيجية كالقمح ومحاصيل الحبوب الزيتية، ومشروعات تنمية الثروة الحيوانية، لتلبية حاجة السوق المصرى من هذه المحاصيل.

- أن تعطى أولوية تخصيص أسهم هذه الشركات للشباب و/أو للأسر التى بها شباب باحثون عن العمل مع تحفيز هؤلاء الشباب للانتقال والمعيشة والعمل فى هذه المناطق الجديدة (حتى لو اقتضى هذا الأمر أن يدفع هؤلاء الشباب أو هذه الأسر نسبة بسيطة فى حدود ٢٠٪ من قيمة السهم الراغبين فى تملكها على أن تقوم البنوك أو بيوت تغطية الاكتتابات بدفع هذه النسبة الباقية - بضمان الحكومة وبتحملها لسعر الفائدة - على أن يتم تقسيطها عليهم على فترات مناسبة).

- أن تسهم الحكومة وكبار رجال الأعمال المصريين والمستثمرين العرب والأجانب مع هذه الشركات المساهمة (بنظم مشاركة مناسبة للجميع) فى تشجيع هذا الانتقال من خلال توفير مقومات نشأة مجتمعات عمرانية جديدة (لا تقتصر على مدارس، ومستشفيات، وطرق، وكهرباء، ووسائل اتصال ومواصلات فقط وإنما تشمل أيضا مناطق ومشروعات لتعبئة وتصنيع المنتجات الزراعية والصناعات الحرفية، وورش لأعمال الصيانة والتجديدات، فضلا عن إقامة مناطق صناعية للمشروعات التى تود منتجاتها فى المناطق الصحراوية والجافة).

وإذا كان النظام السابق قد تجاهل مثل هذه الدعوة ولجأ إلى تكريس أسلوب إقطاع الغالبية العظمى من مساحات هذا المشروع العملاق إلى مستثمرين أو شركات كبيرة غير مصرية، مما لم يحقق حتى الآن

سوى نتائج بالغة الهزال واستدعى إعادة النظر فى أسلوب استغلال هذه الأراضى بعد ثورة ٢٥ يناير، فقلعه من المناسب الإسراع بدراسة هذا المقترح والعمل على تنفيذه.

وللأسف الشديد فإن حكومات ما قبل هذه الثورة، منذ الحكومة التى جاءت فى عام ١٩٩٩، تعاملت مع هذا المشروع العظيم - مشروع توشكا - بنفس منطق تعاملها مع قضية الخصخصة، فقد اعتمدت لهذه الخصخصة طريقا إن لم تكن ابتدئته فقد كرسته على الأقل، ويتلخص فى البيع لمستثمر رئيسى، وقد طبقت ذلك فى التخلص من معظم مشروعات قطاع الأعمال العام كما طبقت على أراضى توشكا، ويمثل هذا الطريق خروجاً جوهرياً على ما ادعاه النظام السابق، عند إطلاق برنامج إصلاح وإعادة هيكلة الاقتصاد المصرى عام ١٩٩١، من أن الهدف من الخصخصة هو توسيع قاعدة الملكية، وهو الهدف الذى على أساسه ساهمت وثلاثة من الزملاء الأفاضل من المعهد فى وضع دليل إرشادى وتدريبى لعملية الخصخصة فى مستهل تطبيق برنامج الإصلاح الاقتصادى والتكيف الهيكلى ... ومن الواضح أن هذا الهدف يتناقض تماما مع "البيع لمستثمر رئيسى"، ولكن يبدو أن النظام اعتمد هذا الأسلوب لضمان استمرار سيطرته على مقدرات الناس حتى يظل الجميع تحت رحمة هذا النظام فى كل شىء ناهيك عن أن هذا الأسلوب كان معينا لا ينضب للفساد والإفساد والإثراء على حساب الشعب كله ... وعلى الرغم من انقضاء عشرين عاما بين تاريخ ما سمي ببرنامج "الإصلاح الاقتصادى والتكيف الهيكلى" وقيام ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١، فإن ما تحقق خلال هذه الفترة كان مسخا مشوها من اقتصاد السوق، فاققتصاد السوق يعنى المنافسة بينما شهدت هذه الفترة نمو الاحتكارات وتحكمها فى المقدرات الأساسية لحياة الناس، واقتصاد السوق يعنى أن تكون هناك أطراف متكافئة تتفاعل فى السوق ويكون هناك آليات واضحة ومتفق عليها لتحقيق التوازن بين هذه الأطراف - مثلا أصحاب الأعمال لديهم رأس المال والقوة الاقتصادية والعمال لديهم حق الإضراب المنظم وأطر تمثيلية فعالة للتفاوض الجماعى - وتلعب الحكومة دور الحكم الذى يراعى القواعد السليمة للعبة كما يراعى مصلحة جميع الأطراف فى إطار المصلحة العامة للمجتمع.

وفى ختام الحديث عن أراضى الاستصلاح والاستزراع والتعامل مع الحقوق والواجبات المرتبطة بها (سواء كانت هذه الأراضى فى توشكا أو سيناء أو فى أى منطقة أخرى فى مصر) لا بد وأن نسترعى الانتباه إلى عدد من الأمور أهمها:

- أن مشروعى توشكا وتعمير سيناء من المشروعات ذات الأهمية البالغة للأمن القومى المصرى فى الحال وفى المستقبل ومن ثم فلا يجب الاقتصر فى تقييم مثل هذين المشروعين على الأجل القصير أو

المتوسط وإنما يجب أن يدخل الأجل الطويل في الاعتبار ووفقا لرؤية استراتيجية واضحة ودون إفراط أو تفریط في متطلبات تواصل ونجاح هذين المشروعين

- من الأهمية بمكان أن تقترن جهود الاستصلاح والاستزراع بتكثيف البحوث الزراعية والخاصة باستنباط السلالات النباتية والحيوانية وتطبيقاتها على النحو الملائم للمناخ والظروف البيئية السائدة في هذه الأراضي الجديدة ... وفي هذا الشأن يشير الكثير من البحوث والدراسات إلى وجود الكثير في هذا المجال وعلينا تفعيل ذلك الآن.

- يستحسن أن يبدأ استغلال هذه الأراضي بحق انتفاع لمدة تتراوح من خمس إلى عشر سنوات حسب المساحات، سواء لأفراد أو شركات، على أن يتفق على أسعار بيعها عندما تثبت جدية الالتزام بأهداف وشروط الاستغلال بعد انقضاء هذه المدة. ونعتقد أن السعر المناسب لهذا الاتفاق يجب أن يغطي القيمة المستقبلية (بعد مضي خمس سنوات من بداية التمتع بحق الانتفاع) للتكاليف التي تحملتها الدولة لتجهيز هذه الأراضي لمشروعات الاستصلاح والاستزراع.

- لا تتجاوز المساحة التي تخصص للشركة المساهمة الواحدة خمسين ألف فدان، ولا تتجاوز المساحة التي تخصص للجمعيات التعاونية عشرة آلاف فدان، وعلى ألا تقل نسبة الأسهم أو الحصص للمصريين في كلتا الحالتين عن ٥١٪.

- ولا تتجاوز المساحة المخصصة للفرد من المصريين مائة فدان مع اشتراط انتقاله للإقامة في المنطقة ورعايته الدائمة للأرض.

وإذا ما انتقلنا إلى المحور الخاص بمشروعات المجتمعات العمرانية الجديدة فإن ملاحظاتي الأساسية المتعلقة بهذا المحور تتمثل في الآتي:

أولا: أن وصف هذه المجتمعات بالعمرانية ما زال حتى الآن أكبر مما يدل عليه واقع الحال في معظم ما تم إنشاؤه من هذه المجتمعات حتى الآن، والوصف الأدق لها أنها تجمعات سكنية بالدرجة الأولى ولم تستكمل من مقومات العمران سوى المساكن والحد الأدنى من خدمات إدارية وتجارية ومالية، وتعليمية وصحية وإن كانت في الغالب بتكاليف مرتفعة بالنسبة لدخول معظم القاطنين، وذلك لتشجيع تسويق المساكن المقامة بها. أما عن توفر ظهير إنتاجي، زراعي أو صناعي أو كليهما معا، فما زال مفتقدا للغالبية العظمى من هذه المجتمعات إن لم يكن كلها، هذا فضلا عن أن من أقاموا هذه المجتمعات، مستوى في ذلك القطاع الخاص مع الدولة بمشروعاتها وقطاعها العام، لم يحرصوا على أن تكون فرص العمل المتاحة بداخلها، في الخدمات التي أشرنا إليها حالا، للسكان المقيمون بهذه المجتمعات، ومن ثم

أصبحت النتيجة أن أفواجا من البشر تتحرك كل صباح من وإلى هذه المجتمعات للذهاب إلى العمل، وإليها ومنها كل مساء للعودة إلى مساكنها، بما يترتب على ذلك من استهلاك للقدرات الإنتاجية لهؤلاء البشر والضغط على وسائل المواصلات والطرق والأزمات المرورية ... كل ذلك يوضح أن المفهوم الحقيقي للتنمية العمرانية غاب عن التخطيط والتنفيذ لما تم إقامته حتى الآن مما يسمى بمجتمعات عمرانية جديدة. ثانيا: أن أسعار المساكن، أو تكاليف بنائها، في معظم هذه المجتمعات ظلت مرتفعة بالنسبة لدخول الغالبية العظمى من الفئات المحتاجة إلى المسكن، وأغلبها من الشباب حديثي التخرج ومنخفضي الدخل، ومن ثم لم يتمكن من الحصول على هذه المساكن سوى فئات اجتماعية اقتصادية محدودة العدد والكثير من أفرادها استغلوا هذه المساكن إما في المضاربات العقارية، أو في تأجيرها بأسعار مرتفعة، أو للإقامة المؤقتة والعارضة، مما أهدر جزءا كبيرا من القيمة الاقتصادية والاجتماعية للمساكن الجديدة التي بنيت في هذه المجتمعات الجديدة.

ثالثا: بينما كانت هناك فرصة ذهبية لأن نعود الناس في هذه المجتمعات على المشاركة في إدارة الشؤون العامة المشتركة بينهم، ومن ثم تدعيم فرص نمو اللامركزية في مثل هذه الشؤون المحلية، فإن ذلك لم يحدث إذ ظلت إدارة هذه الشؤون إما في يد الشركات التي نفذت إنشاء هذه المجتمعات، أو انتقلت إلى الإدارة المحلية القائمة بكل سلباتها وتقصيرها.

رابعا: شاب تخصيص الأراضي لإقامة هذه المجتمعات كثير من الاتهامات المتعلقة بالفساد والتربح وإساءة استغلال السلطة والمحسوبيات، مما نتج عنه نزاعات قضائية أفرزت انعداما للاستقرار وتراجعا في مستوى الأمن والأمان وإدارة الخدمات داخل هذه التجمعات العمرانية.

خامسا: حكومة ما قبل ثورة ٢٥ يناير، وبزعم محاربة تسقيع الأراضي والتربح من وراء ذلك وادعاء الحرص على الشفافية، وضعت شروطا قاسية للبناء في مدد وجيزة وبمواصفات تقلص مساحات البناء بنسبة هامة من مساحات قطع الأراضي، كما لجأت إلى أسلوب بيع هذه الأراضي للمواطنين بالزاد، وكلا الأمرين أدى إلى ارتفاع تكلفة بناء المساكن في هذه المجتمعات، وبالرغم من أن هذه الحكومة كانت أقل حدة في فرض هذه الشروط على الشركات - إن لم تكن قدمت لها تيسيرات مشروعة أو غير مشروعة - إلا أنها تركت الحبل على الغارب لهذه الشركات في تحديد أسعار المساكن التي تبنيها وفي جنى أرباح طائلة من وراء ذلك على حساب المواطنين.

وأخيراً، فإن من المثالب الهامة في أسلوب إدارة التجمعات السكنية الجديدة، وبالأخص تلك التي تنفذها الشركات الخاصة، أنها تحمل مشطري الوحدة السكنية بمبلغ إضافي تحت بند وديعة للصرف من عائداتها على أعمال الصيانة والخدمات المشتركة للمياه والكهرباء، وما أن يمضي عام أو عامان على الأكثر حتى ترتفع مصاريف الصيانة إلى مستوى يبدو معه وكأن الوديعة قد تبخرت، ويضطر صاحب الوحدة إلى دفع نصيبه من جديد في هذه المصاريف.

ولعله من المناسب من الآن فصاعداً أن نعود الناس في المجتمعات العمرانية الجديدة على الإدارة الذاتية لثئونهم المحلية في كل من هذه المجتمعات (وهذا هو جوهر اللامركزية)، وذلك بأن ينتخب مجلس الإدارة لكل منها من السكان المقيمين على أساس برامج لتنمية كل هذه المجتمعات المحلية، وإذا كان من الممكن تحميل كل من يحصل على وحدة سكنية أو تجارية عند الشراء بمبلغ كوديعة للصيانة فتستخدم الودائع المجمعة في تأسيس مجمعات تجارية تدار بواسطة السكان أنفسهم ومن أرباحها يتم الصرف على أعمال الصيانة والتجديدات، وتشجع الدولة التنافس بين هذه المجتمعات في الحفاظ على عقاراتها وخدماتها من خلال دعم في حدود عشرة ملايين من الجنيهات لصناديق صيانة أفضل ثلاث مجتمعات على مستوى تقسيمات المحافظات إلى المحافظات الحضرية ومحافظات كل من الوجه القبلي والوجه البحري والحدود.

علا الحكيم

الحقيقة لن ادخل في المحاور الخاصة باستغلال الاراضى الزراعية ولا موضوع توشكى برغم اهميته، ولا كل القضايا المثارة بالورقة لكن سأركز على المحور الأول للورقة وهو الخاص بالمجتمعات العمرانية الجديدة وأنا سعيدة أن الاستاذة مديحة موجوده معنا لأننى أرى أن هذه قضية هامة جدا ، وأبدأ كلامى بأن اطرح تساؤل لماذا تم اقامة المدن الجديدة ؟ وماهى العوامل التى أدت الى حتمية خوض تجرية اقامة مجتمعات عمرانية جديدة؟

كانت أهم هذه العوامل هى خلخلة الكثافة السكانية وهى أهم نقطة ولم يكن من ضمن الاهداف شىء متعلق بتوطن صناعى ولا انشطة ولا غيره ، وكانت النقطة التى يركز عليها هو تدبير بديل مناسب من الاراضى لأسكان اصحاب الدخول المحدودة لتكون بديلا عن الامتداد العشوائى فى اطراف اقليم القاهرة الكبرى.

وهذا يدعوني أن اتساءل مرة ثانية ما الذى تحقق من هذه الأهداف وقد بلغ حجم الاستثمارات المنفقة ١٣٠ مليار مابين اسكان ، ومرافق ، وقطاع خاص ؟ طبعاً كان هناك مخطط فى البداية لإنشاء ١٩ مدينة ، ثم ٤٢ مدينة.... الخ وكان من المفترض ان تستوعب فى البداية ٦ و٩ مليون نسمة ، ثم ٦ و٧ مليون نسمة فى مرحلة لا حقة. وهل المدن الجديدة (القائمة) حققت الأهداف التى أقيمت من أجلها وأحدثت خلخلة فى الكثافة السكانية.

أجد أن هذا الهدف لم يتحقق بالشكل الكامل وأقصى مدينة يصل ماتحقق من أهداف بها إلى ٢٥٪ وفى بعض المدن لا يتعدى ٨٪.

قد وضع د. عبد القادر فى الورقة مجموعة من الأهداف ، وهى أن المجتمعات العمرانية الجديدة تضيف موارد وطاقة إنتاجية. وأن توفر فرص عمل ، وأن تفتح مجالات للاستثمار ، وهنا أيضاً اتساءل هل تم تقييم هذه المدن ؟ وقد مر مايقرب من ٣٠ عاماً على إقامة مدينتى العاشر من رمضان والسادات، ومجموعة كبيرة من المدن الأخرى قبل التفكير فى إقامة مجتمعات عمرانية جديدة، خاصة انه الآن تم مناقشة مشروع ممر التنمية ، ومقترح إقامة مجموعة من التجمعات العمرانية على طول هذا الممر ، ولا يجب البدء فى هذا المشروع قبل البحث فى الاعتراضات التى اثيرت، ولا يجب التفكير فى البدء فى انشاء مجتمعات عمرانية جديدة قبل تقييم القائم حالياً والتعرف على الأسباب التى أدت (بالرغم من انفاق المليارات على إقامة هذه المدن) إلى عجز تحقيق اهدافها لا من ناحية الاسكان، ولا من ناحية خلخلة الكثافة السكانية، ولا من ناحية الأنشطة الصناعية . هذا مع الاخذ فى الاعتبار ان التوطن الصناعى تم فى هذه المدن بطريقة عشوائية، وكثير من هذه المصانع اغلقت ابوابها ... الخ.

وبسبب المشاكل الموجودة فى المدن الجديدة من اجراء تقييمها اعتماداً على ٣ نقاط وهى :

- إضافات هذه المدن للطاقة الإنتاجية فى صورة إضافة للنتائج الجمالى
- فرص العمل الحقيقية وليست مؤقتة والتي تولدت فى هذه المدن.
- حجم الاستثمار الاجنبى الذى تم جذب به إلى هذه المدن، وليس الاستثمار لأغراض استهلاكية فقط.

كل هذا يجب ان أخذه فى الاعتبار عند تقييم عوائد الانفاق الحكومى وماهو المردود منه؟

نقطة مهمة ايضا وأنا أخطط لابد أن تكون لدى استراتيجية متكاملة، وأن يكون لدى رؤية، وأن تقام هذه المدن الجديدة فى اطار منظومة متكاملة ضمن استراتيجية قومية موحدة وهذا ما يتم حاليا ، لكن على مدى الثلاثين سنة الماضية لم يكن موجودا، وذلك حتى لا يحدث تصادم فى القرارات، ولكى تحقق الأهداف ولكى يكون لدى مخطط لنوعية الانشطة التى ستقام فى هذه المدن، ولاتقام بصورة عشوائية من أجل الاستفادة من وفورات التجمع، أو الوفورات الموجودة فى هذه المناطق، ولكن المهم أن تحقق لى عائد وتضيف للناتج القومى ، ويكون لدى مخططا يوضح لى ما الذى اريده من هذه المدن.

والواضح حتى الهدف الوحيد من إنشاء هذه المدن، وهو خلخلة الكثافة السكانية لم يتحقق وتوفير بديل مناسب لقيام محدودى الدخل لم يتحقق وهذا رأينا فى القاهرة الجديدة التى كانت أساسا مخططة لاقامة مجتمعات لاسكان محدودى الدخل، أو الاسكان الاقصادى، غير انه تم تحويلها بالكامل لتصور ولسكن الاغنياء ، وهذا معناه انه تم انفاق مبالغ ضخمة فى المرافق، استخدمت فى تحقيق اغراض لم يكن مخططا لها.

والنقطة الاخيرة التى أتناولها تتعلق بالمشاكل العديدة التى تعاني منها المدن الجديدة من نقص فى الخدمات ، والمواصلات، وسوء الإدارة فهذه المدن لا يتم ادارتها من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بصورة مناسبة، وبالتالي كان هناك اقتراحا بإنشاء شركة قابضة لادارة هذه المدن، وهنا أتساءل هل هذا النوع من الشركات القابضة، أو خصخصة المدن الجديدة، سيكون هو الحل المناسب والأمثل من أجل حل مشاكل هذه المدن أم لا؟

سيد عبد المقصود

ابدأ بتقديم الشكر لهيئة تحرير المجلة على دعوتى لحضور هذه الندوة عن المشروعات القومية ، وتنمية مصر .

كما أقدم الشكر للاستاذ الدكتور عبد القادر دياب على الورقة الجيدة التى أعدها خصيصا لهذه الندوة. وفتح باب المناقشة وخاصة لمجموعه الاسئلة التى أثارها بقوة ، بل وعلمية هذا وابدأ مساهمتى بالآتى :

اولا : الحديث عن تنمية مصر والمشروعات الكبيرة حديث ذو شجون ، فمصر دولة كبيرة بمعايير المساحة والسكان . فالمساحة بحجم مليون كم² تمثل محتوى (حاوية) لمجموعه من الأشياء هذه الاشياء. هى

السكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية . العمران الاقتصادي بمعنى المنصع والزراعة ، والطريق والمسكن والمدرسة ، والكوبرى والمزرعة ... الخ. والحقيقة انه عندما يكون هذا المحتوى الذى نعيش فيه نشغل منه ٥٪ ، أو ٦٪ فقط وباقى مساحة الخير مكان خالى من السكان والأنشطة ارقام د. عبد القادر فيما يتعلق بالكثافة والإزدحام توضح ذلك . أن عدم توزيع كم السكان ، والأنشطة على مستوى الخير كله أو معظمه يمثل اداء اقتصادى كثيف ، فى مكان ضيق مزدحم، وهو ما يطلق عليه علميا أن الحيز المصرى يعانى من تنظيم مكانى ضعيف أو غير رشيد أو غير منتظم . التنظيم المكانى the spatial organization الذى ينظم السكن والأنشطة والعمران على حيز جيد ينتج أعلى عائد "ناتج محلى اجمالى" من تفاعل السكان بتمثلة فى حجم فن العمل ، والموارد المتاحة داخل هذا الحيز، والذى ينتج عن هذا التفاعل العدد الازم من السلع والخدمات الازمة لتحقيق درجة جيدة من الرفاهية لهؤلاء السكان ، بل وقد يفيض عنهم جزء لتصديره للخارج، لتوفير قدر أكبر من الرفاهة لهم، قد يتمثل فى سلع لا يمكنهم انتاجها أو نزاهه ثقافية فى التعرف على الآخر وهو ما يتمثل فى اشكال عديدة مثل السياحة والرياضة ... التنظيم المكانى فى مصر ضعيف ، وغير رشيد، لذلك ينتج عنه أداء اقتصادى ضعيف سواء تم النظر اليه من خلال تقسيمة الى ٧ اقاليم أو ٢٧ وحدة ادارية مكانية " المحافظات " محصلة الأداء الاقتصادى على أى من المستويين يمثل الأداء الاقتصادى الوطنى، وهو ما نعلم الكثير من مؤشرات تفيد ضعفه الواضح. تصحيح هذا الوضع بالوصول إلى تنظيم مكانى جيد بما اتفق عليه من تغييرات سياسية / اقتصادية مثل نحو خريطة جيدة لمصر، أو نحو استراتيجية لاستغلال البعد الخيرى ، أو تنمية مصر وتعمير الصحراء....، هو طلب لزيادة مساحة المعمور المصرى من ٥٪ - ٦٪ الى ١٥٪ أو ٢٥٪ وهذا فى حقيقة الأمر ليس لدينا استراتيجية تهدف إلى ذلك ، حتى استراتيجية هيئة التخطيط العمرانى السابق اعدادها عام ١٩٩٨ ، والتي تعد (تحدث) حاليا ليس لديها فكرة زيادة قدر (مساحة) محدد من الحيز لاستغلاله أو استعمارها ووضعه تحت المحراث كما هو التعبير الزراعى التنموى ، بل مجموعه من المشروعات فى أماكن متفرقة للاشارة يرجع الفضل فى تحديد اضافة نسبة من الحيز المصرى لاستغلاله واطافته كمعمور جديد ترجع الى دور كمال الجنزورى مبتكر عدد من المشروعات فى شمال مصر ، وفى جنوب مصر ، وفى بور سعيد ، وفى شمال خليج السويس، وفى وسط سيناء لإضافة مساحة جديدة للمعمور المصرى .

لكن للأسف لقد تحول فكر اضافة حيز جديد للعرمان ، وترشيد التنظيم المكانى لمصر الى تجارة الأراضى ، لقد عانينا من ثلاث وزارات تخصصت فى البيع فقط سواء بيع الأراضى أو بيع القطاع العام بشركاته ومؤسساته الاقتصادية، لقد بلغ الأمر بأحد المحافظيين بان يبيع أرض أستاذ رياضى ، بل أن هذا المحافظ أصبح وزيرا بعد ذلك والحمد لله لم يستمر طويلا

ثانيا : "العرمان الجديد أو المحتويات الجديدة " من سكان وأنشطة تتصف بتنظيم مكانى جيد بمعنى ان كل شء فى موقعه السليم " الموقع الذى يحقق أعلى عائد أو اوفر تكلفة " وهو ما يسمى بتطبيق نظرية التوطن على الأنشطة الجيدة. لتحقيق أكبر استفادة من الموقع، واستغلال الأرض أفضل استغلال ، هو صلب التنمية المكانية أو التخطيط الاقليمي . العمرانى الجديد. بهذه الصفة هو قيمة مضافة عالية للاقتصاد الوطنى فى بعده الزمانى والمكانى . وهنا يمكن العودة لذكر مشروع توشكى كعرمان جديد والذى يرد عليه كثير من النقد، بأن هذا المشروع يهدف إلى اضافة ٥٤٠ ألف فدان للأراضى الزراعية وهو نفس مساحة الاراضى الزراعية فى محافظات سوهاج وقنا واسوان. إن اضافة هذه الأراضى وإنشاء العرمان الازم لها يحقق فى المدى الطويل الأهداف التالية :

• تكوين دلتا جديدة لمصر فى الجنوب

• جذب أكثر من ٦ مليون مواطن من الشمال

• زيادة الحيز المحدد بنسبة ٨,٥٪

توشكى ، وامتداد الترع المغذية للأرض بالمياة حتى واحة باريس بطول ٣٠٠ كم سوف ينشئ عمران اقتصادى كبير يتجاوز إنشاء من ٣-٥ محافظات جديدة كوحداث إدارية مكانية تضاف الى الحيز المأهول.

ثالثا : المشروعات القومية - مصر فى حاجة الى مجموعة كبيرة من المشروعات القومية وبنفس روح مشروع السد العالى، وأول المشروعات القومية المطروحة بشدة الان مشروع ممر التنمية ، ونحن نريد ممر التنمية كمحور طولى جديد ، ومحاور عريضة نفتح الحيز المكانى المتاح بما يملكه من موارد طبيعية كالارض الخصبة ، والمياة ، والخامات الطبيعية المختلفة ، نحن فى حاجة إلى أكثر من محور طولى ، نحتاج محوريين على الأقل أو ثلاثة فى الصحراء الغربية، والتي بلغ متوسط عرضها ٥٠٠-٦٠٠ كم، ومحور طولى، وكذلك فى الصحراء الشرقية التى بلغ متوسط عرضها ١٥٠-٢٥٠ كم . هذه المحاور الطولية ، ومعها

١٠-١٥ محور عرضى تنتج الحيز المصرى كلة (مليون كم^٢) للاستغلال العمرانى الاقتصادى يتسع نصف مليار من الشركات ان تغطية الحيز المتاح بشبكة من المحاور الطولية والعرضية بحيث تتصل جميع محافظات مصر بالشرق بالبحر الاحمر والخليج، ومن الغرب بطول الحدود مع ليبيا ، وشمالا بالبحر المتوسط ، هذه المحاور تولد العمران الاقتصادى الذى يمثل قيمة مضافه للاقتصاد الوطنى ، ويتمثل فى اضافة أكثر من ٢٥٪ - ٣٠٪ من الموارد الأرضية حتى عام ٢٠٥٠، عندما يصل سكان مصر حوالى ١٨٠-٢٠٠ مليون نسمة، عندما تصبح الكثافة على الحيز المأهول فى حدود ٦-٧ الف نسمة / كم^٢ ، أو حوالى ٢٥ نسمة/ فدان وهو معدل يمثل حياه كريمة اقتصاديا وعمرانيا بل دينيا.

رابعا: التساؤلات التى أثارها أ.د. عبد القادر كثيرة - استعرض فيها زاوية واحدة فقط هى إنحراف النظام السياسى عن التنمية لقد كنت دائما مقولة تحميل الزيادة السكانية ما نحن فية من قصور وفقر وصعوبات اقتصادية . ان القصور كان من الجانب السياسى الذى افتقد فكر التنمية - فكر تشغيل قوة العمل المنتجة المتاحة ، وهو فكر كسول بليد لا يرغب فى العمل - فكر تفرغ لتكوين الثروة على حساب الناس، تفرغ للعملات وبيع ثروات مصر من أرض وغاز بل وآخيرا من الذهب وليس المياه فقط فى شكل تصدير الأرز ونحن فى أحسن الحاجة إلى نقطة المياه.

خامسا : أعد مرة اخرى للمشروعات القومية ، لدى مصر حاليا أربعة محاور استراتيجية ذات مزايا نسبية عديدة للبدء فيها لتحقيق نهضة اقتصادية قوية ، بل وسياسية ، بالاضافة لما يصاحبها من حرية وديمقراطية ومضارة تعيد لمصر مكانتها اللاتفة بها هذه المحاور هى:

- المحور الشمالى - المحور الجنوبى - المحور الشرقى - محور سيناء

نأمل أن تبدأ النهضة بالتنمية على محور سيناء وحدها تمثل ٦٪ من مساحة مصر - سيناء ذات مزايا نسبية عديدة ، سواء الموقع ، سواء الموارد ، الأمن القومى ، قدر جيد من التنمية الأساسية، وخاصة ترعه السلام هذه المزايا النسبية ، وهدف وجود كثافة سكانية بسيناء من ٢-٣ مليون نسمة ، تجعل من سيناء المشروع القومى الأول .

نظرا للعائد الاقتصادي المباشر، والعائد غير المباشر، والعائد الامنى. تنمية سيناء بل النهضة التنموية بمشاريعها المختلفة، تحتاج لبداية جديدة وإدارة جديدة، فى اطار نظام سياسى جديد، يقوم على خدمة المواطنين والوطن يتم بشفافية والمسئولية والمحاسبة فى ظل حرية حقيقية .

المحور الشمالى " الساحل الشمالى الغربى " هذه المنطقة أو المناطق يقال انها كانت احد فروع النيل القديم، ودرجة خصوبة التربة جيدة، بل كانت مزرعه القمح لليونان والرومان . وهنا تظهر مشكلة الالغام أحد مجالات الفساد السابق.

فالكثير يدعون أن الدول الغربية فى أرض العلمين تدفع معونة سنوية لمصر تعويض لها ولرفع الالغام، ويقال انها لا تستخدم لذلك بل تخصص لأغراض خدمة النظام . إزالة الالغام ومد شبكة من الطرق تعيد أستغلال هذه الأرض فى إطار منظومة زراعية، وليست ما قام به تجار الأرض فى طريق مصر اسكندرية مثل الريف الأوروبى وبالم هيلز والشركة الكويتية فى العياط والتى تطلب اليوم من تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى.

إضافة للحديث عن الحاوية " الحيز المصرى " - الجزء الشرقى من مصر الصحراء الشرقية - كنز الموارد المعدنية والتعدينية، هذه الصحراء بطولها الذى يزيد عن ٧٠٠ كم محافظة واحدة، هذا ضد التنمية لابد من تقسيم محافظة البحر الاحمر الى محافظات لاستغلال ما بها من ثروات، وخاصة ما سمعنا أخيرا عن قصة استخراج الذهب وأسلوب التصرف فيه. الصحراء الشرقية غنية بالمعادن بل والمياه (السيول) والوديان، أما الطاقة الجديدة والمتجددة فحدث ولا حرج أن منطقة البحر الأحمر من أفضل مناطق العالم للطاقة المتجددة (الرياح)، ولو لارتفاع تكلفة الطاقة الشمسية حاليا لكانت محافظة البحر الاحمر مزرعة الطاقة الجديدة والمتجددة بشقيها الرياح والشمسية . سوف تستخدم الطاقة الجديدة أيضا فى تحلية مياه البحر لتوفير مياه الشرب . أخيرا ساحل البحر الأحمر وقطاع الثروه السمكية، وليس الزراعة والطاقة والسياحة فقط، بل والانتاج الصناعى على الخدمات المعدنية والتعدينية . لقد صمم محورين جديدين يربطان محافظه المنيا وبنى سويف بالبحر الاحمر هما :

محور بنى نزار (المنيا- راس غارب) بطول ٢٤٠ كم

محور الكريمات (بنى سويف) - الزعفرانة بطول ١٦٠ كم