

الفصل السادس

وصف مجتمع الدراسة

مُتَكَمِّمًا

أولاً: المجتمعات العمرانية الجديدة بمحافظة الفيوم

(أ) مدينة الفيوم الجديدة.

(ب) منطقة قوته الصناعية الجديدة.

(ج) مدينة كوم أوشيم الصناعية الجديدة.

ثانياً: مراحل إنشاء مدينة كوم أوشيم الصناعية الجديدة.

ثالثاً: خدمات البنية الأساسية بالمدينة.

رابعاً: أنواع المشروعات الصناعية بالمدينة.

خامساً: المشكلات التي تواجه مدينة كوم أوشيم الصناعية الجديدة والحلول

والمقترحة لها.

تقع محافظة الفيوم فى الجنوب الغربى لمحافظة القاهرة بنحو ٩٠ كيلو متر ومحيطها ٢٥٠ كيلو متر وأقصى اتساع لها ٧٠ كيلو متر ويحدها من الشمال محافظة الجيزة وتتصل بمحافظة بنى سويف من الجنوب الشرقى على بعد ٤٥ كيلو متر.

أما بالنسبة للسكان فقد وصل عدد السكان بمحافظة الفيوم إلى ١,٩٨٩,٨٨١ نسمة طبقاً لتعداد عام ١٩٩٦م فى حين بلغ عدد السكان التقديرى لعام ٢٠٠١م هو ٢,٢٦٢,٥١٠ نسمة أى أن الكثافة السكانية بالنسبة للمساحة هى ٣٤٥,٧٥ نسمة/كم^٢.

وبدراسة المدن الرئيسية بمحافظة الفيوم يتضح لنا أن هناك درجة عالية من التركيز السكانى فى هذه المدن حيث يتركز أكثر من ٧٠% من سكان المحافظة فى ٣٣% فقط من التجمعات العمرانية بالمحافظة ومن هنا تأتى أهمية إيجاد تجمعات عمرانية جديدة لإعادة توزيع السكان بطريقة مناسبة^(١).

أولاً: المجتمعات العمرانية الجديدة بمحافظة الفيوم:

تعتمد فلسفة إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة بمحافظة الفيوم على تحقيق مجموعة من الأهداف تتلخص فيما يلى:

١- نقل محاور التنمية العمرانية بالمحافظة إلى الأراضى الصحراوية بعيداً عن الأراضى الزراعية والتي تتناقض سنوياً سواء بالزحف العمرانى عليها أو بتناقص درجة إنتاجيتها.

٢- إيجاد فرص عمل جديدة لأبناء المحافظة.

٣- تحقيق أفضل استغلال للمساحات القابلة للاستصلاح الزراعى بما يضمن توفير الاحتياجات الغذائية للمحافظة ثم يلى ذلك إيجاد صناعات غذائية تساهم بشكل مباشر فى نمو المحافظة اقتصادياً.

٤- تخفيف العبء الحالى على المرافق الأساسية القائمة بالمحافظة.

٥- المساهمة فى إعادة توزيع الخريطة السكانية بشكل ملائم من خلال توفير عوامل الجذب للاستيطان البشرى بهذه المجتمعات^(٢).

ويمكن توضيح المجتمعات العمرانية الجديدة بمحافظة الفيوم فيما يلى:

(١) محافظة الفيوم، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، إدارة الإحصاء، مذكرات غير منشورة، سبتمبر ١٩٩٨م، ص ٥.

(٢) محافظة الفيوم، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، آفاق التنمية فى محافظة الفيوم، سبتمبر ١٩٩٨م، ص ٩-١٢.

(أ) مدينة الفيوم الجديدة:

وقع الاختيار على المنطقة الصحراوية التي تقع جنوب شرق مدينة الفيوم فى صحراء جبل النعالون لإقامة مدينة الفيوم الجديدة كمدينة تابعة تستهدف امتصاص الزيادة السكانية فى مدينة الفيوم (المدينة الأم) ومن المفترض أن تستوعب المدينة الجديدة حتى عام ٢٠١٥ وهى سنة الهدف (من ٨٠ : ١٠٠ الف نسمة).

وفى ضوء المخطط الهيكلى لمدينة الفيوم الجديدة تم وضع تصور مبدئى لمراحل نمو المدينة وذلك على أربع مراحل على النحو الآتى:

١- المرحلة الأولى: والمقدر لها أن تستوعب عددا من السكان يتراوح من ٣٠-٣٥ ألف نسمة بالإضافة إلى تنفيذ الخدمات بأنواعها (مجاورات- الحى) ومرافق البنية الأساسية الخاصة بها.

١-المرحلة الثانية: والمقدر لها أن تستوعب عددا من السكان يتراوح من ٢٥-٣٠ ألف بالإضافة إلى تنفيذ خدماتها وتشمل هذه المرحلة تنفيذ جزء من المنطقـة الصناعية بالمدينة.

٢-المرحلة الثالثة: والمقدر لها أن تستوعب عددا من السكان يتراوح من ١٥-٢٠ ألف نسمة وتنفيذ الخدمات الخاصة بهم مع استكمال خدمات ومرافق البنية الأساسية والمنطقة الصناعية بالمدينة.

٣-المرحلة الرابعة: والمقدر لها أن تستوعب عددا من السكان يتراوح من ١٠-١٥ ألف نسمة وبذلك تكون قد اكتملت مراحل نمو المدينة بخدماتها المتدرجة ومرافق البنية الأساسية ووصلت إلى أقصى طاقة استيعاب لها وهى ١٠٠ ألف نسمة^(١).

(ب) منطقة قوته الصناعية:

تم تخصيص منطقة قوته الصناعية طبقا لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٧٦ لسنة ١٩٩٨م بمركز أبشواى وتبلغ المساحة الكلية للمنطقة ٢٠٠٠ فدان حيث تبلغ المساحة المخصصة للمشروعات الصناعية ١٢٠٠ فدان، بينما المساحة المخصصة للمشروعات الخدمية ٨٠٠ فدان.

(١) محافظة الفيوم، آفاق التنمية فى محافظة الفيوم، مرجع سبق ذكره، ص ١٥١.

(ج) مدينة الفتحة الصناعية الجديدة (بمدينة كوم أو شيم) :

تقع مدينة كوم أو شيم الصناعية الجديدة شمال محافظة الفيوم وعلى الطريق الصحراوي القاهرة - الفيوم بحيث تبعد عن مدينة الفيوم بمسافة ٣٥ كيلو متر وعن مدينة القاهرة بمسافة ٦٥ كيلومتر وقد تم اختيار هذا الموقع كمدينة صناعية جديدة للأسباب التالية:

- ١- قرب الموقع من المناطق العمرانية الأخرى مما يوفر للمدينة العمالة اللازمة لها.
- ٢- قرب الموقع من المرافق الأساسية الضرورية (الكهرباء - مياه الشرب - الطرق).
- ٣- وجود بعض المصانع التي كانت مقامة بالفعل مثل مصنع السيراميك (الفراعنة جروب).

٤- الموقع يمتاز بتوافر المواد الخام الصالحة للصناعة مثل الطفلة والفاكهة والخضروات وإنتاج الزيوت من بذرة عباد الشمس والذي تكثرت زراعته بالمحافظة كما تقوم وزارة الزراعة باستصلاح مساحة ٩٠٠٠ فدان شمال بحر وهبي مما يوفر المنتجات الزراعية التي تستخدم في التصنيع.

وقد تحدد الهدف النهائي من إنشاء مدينة كوم أو شيم الصناعية الجديدة في إيجاد مجتمع عمراني مناسب بيئياً وخدمياً حيث تتوفر له عوامل النجاح والاستقرار في المستقبل. أما بالنسبة للمساحة الكلية للمدينة فهي تبلغ ١١٠٢ فدان المساحة المخصصة للمشروعات الصناعية منها هي ٦٣٧ فدان في حين تبلغ المساحة المخصصة للمشروعات الخدمية ٤٦٥ فدان^(١).

وقد صدر قرار رئيس مجلس الوزراء لإنشاء هذه المدينة يحمل رقم ٢٩٠١ في ١٤/١٠/١٩٩٦م بتخصيص (١٠٥٠) فدان ثم جاء القرار رقم ٢٩٥٥ في ١٥/١٠/١٩٩٧م ليضيف إلى مساحة المدينة ٥٢ فدان وبذلك تكون المساحة الكلية للمدينة قد بلغت ١١٠٢ فدان.

ثانياً: مراحل إنشاء مدينة كوم أو شيم الصناعية الجديدة:

وتنقسم مدينة كوم أو شيم الصناعية الجديدة إلى مرحلتين كما يلي^(٢):

- المرحلة الأولى (أ):

- المساحة = ٣٠٢ فدان.
- إجمالي عدد القطع = ٢٢٧ قطعة.

(١) محافظة الفيوم، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، إدارة الإحصاء، الدليل الإحصائي لمحافظة الفيوم

لعام ٢٠٠٠، الجزء الثاني، يوليو ٢٠٠١، ص ٣١.

(٢) محافظة الفيوم، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، إدارة الإحصاء، مذكرات غير منشورة، ص ٧.

- إجمالي عدد المصانع = ٧٨ مصنع
- عدد المصانع التي تعمل = ٣ مصانع فقط والباقي تحت الإنشاء والتشغيل.
- فرص العمل المنتظر تحقيقها = ٨,٦٨٧ فرصة عمل تقريباً.

الخدمات بالمرحلة الأولى:

تم تخصيص مساحة ٢٥ فدان للخدمات بهذه المرحلة وتضم (المسجد • المبنى الإداري للمنطقة- سنترال آلي- نقطة شرطة- نقطة مطافئ- وحدة صحية- مكتب بريد- مكتب تأمينات اجتماعية- منطقة تجارية- منطقة للبنوك ومنطقة سكنية تم إنشاؤها بمعرفة هيئة التعاونيات و ٤٦ قطعة مخصصة لإنشاء فيلات خاصة) وبالنسبة لمنطقة البنوك تم بيعها لبنك التنمية والبنك الأهلي.

- المرحلة الثانية (ب):

- المساحة = ٨٠٠ فدان (مقسمة إلى أربع مراحل كلاً منها ٢٠٠ فدان).
- إجمالي عدد القطع = ١٤٨ قطعة
- عدد القطع التي خصصت حتى الآن = ٧٠ قطعة
- إجمالي عدد المصانع التي تم حجزها حتى الآن = ٤١ مصنع تحت الإنشاء.

الخدمات بالنسبة للمرحلة الثانية:

تم تخصيص ٩٠ فدان لهذه الخدمات والتي تضم (مستشفى مركزي- مدرسي ابتدائي وإعدادي ومدرسة ثانوية صناعية نظام خمس سنوات- معهد عالي للتكنولوجيا- مركز للتدريب المهني- مركز شباب وأستاذ رياضي- مركز ثقافي- ومسجد- منطقة تجارية- ومنطقة سكنية حيث تم تسليم ٢٠ عمارة لهيئة التعاونيات و ٣٠ عمارة لهيئة الأوقاف).

ثالثاً: خدمات البنية الأساسية بالمدينة:

أما بالنسبة للبنية الأساسية بالمدينة فهي كما في الجدول التالي:

جدول رقم (٧)

يوضح خدمات البنية الأساسية بمدينة كوم أوشيم الصناعية

المرحلة الثانية	المرحلة الأولى	نوع النشاط
٣٠٠ كم	٦٠٦ كم	• طرق رئيسية
١٠ كم	٤ كم	• طرق داخلية (فرعية)
٢ خزانات سعة	١٣ خطاً رئيسياً	• شبكة مياه
٣٥٠٠ م	١٠ خطوط فرعية	
٤٥ محولاً	١٦ محولاً	• شبكة الكهرباء

• كما أنه بالنسبة للمرحلة الأولى فقد تم إنشاء محطة معالجة الصرف الصحى (٣٧٥٠٠م^٣/يوم) وسنترال (٩٠٠ خط تزويد إلى ٦٠٠٠ خط مستقبلاً) كما وجرى توصيلها بالغاز الطبيعى.

• أما بالنسبة للمنطقة الصناعية فى المرحلة الثانية فقد تم تقسيم المنطقة الصناعية إلى مجموعات لها صفات متشابهة من حيث الطبيعة وروعى بعد الصناعات عن المناطق السكنية بفرض إيجاد مجتمع صناعى سكنى متكامل بهذه المنطقة.

رابعاً: أنواع المشروعات الصناعية بالمدينة:

وقد تم تقسيم هذه الصناعات كما يلى:

١- صناعات غذائية وتعبئة وتغليف مثل: صناعة فرز الخضر والفاكهة وتجهيزها وتعبئتها صناعة الزيوت، صناعة المرببات والعصائر، صناعة منتجات الألبان، صناعة عجينة الطماطم ومشتقاتها وهكذا.

٢- صناعات بلاستيكية وخشبية مثل: الصناعات التى تقوم على مخلفات المدايع (الجلود والغراء) صناعى الخشب الحبيبي من أحطاب القطن وجريد النخيل وصناعة الآثاث.

٣- صناعات الغزل والنسيج والملابس الجاهزة مثل: صناعة إنتاج حرير القز وغزله ونسيجه وإنتاج الأقمشة القطنية وغزل ونسج السجاد والكليم، تفصيل المنسوجات.

٤- صناعات كهربائية وإلكترونية مثل: صناعة لعب الأطفال وشركة صيانة الحاسبات وصناعة المبيدات الحشرية وصناعة إنتاج شاشات التليفزيون.

٥- صناعات كيمياوية ودوائية مثل: صناعة المنظفات ومستحضرات التجميل بالإضافة إلى الصناعات القائمة على النباتات الطبية والعطرية.

٦- صناعات معدنية ومواد البناء مثل: إنتاج الطوب الطفلى وصناعة الفخار والسيراميك لتوفر المواد الخام اللازمة لهذه الصناعات.

ويمكن أن توضح عدد هذه الصناعات وفرص العمل المتوقعة منها كما

يلى:

جدول رقم (٨)

يوضح إجمالي عدد المشروعات الصناعية التي تم الموافقة عليها بمدينة كوم

أوشيم الصناعية وفرص العمل المتوقعة بهذه المشروعات^(١)

م	نوع المشروعات	عدد المشروعات	التكلفة		فرص العمل المتوقعة	تكلفة الاستثمار لفرص عمل واحد
			ألف	مليون		
١	صناعات غذائية تعبئة وتغليف	٣٨	١٠١	٢١٦	١٩٤٠	١١١٣٩٢,٢٧
٢	صناعات بلاستيكية وخشبية	٢٠	٥٩٨	٣٣	٨١٠	٤١٤٧٩,٠٢
٣	صناعات كهربية والإلكترونية	١٢	٩٠٥	٢٣	١١٢٨	٢١١٩٢,٣٨
٤	صناعات كيميائية ودوائية	٣	٨٢٠	٤	٢٤٠	٤٠٠٩٣,١٨
٥	صناعات ملابس جاهزة	٣٠	٩٢٣	٥٢	١٣٢٠	٢٠٠٨٣,٣٣
٦	صناعات معدنية	٣٧	٤٦٦	٧٠	٢٠٣٢	٣٤٦٧٨,١٥
٧	صناعات مواد بناء	١١	٩٧٢	٣٥٥	٢٦٥٥	١٣٤٠٧٦,٠٨
	الإجمالي	١٥١	٧٨٥	٧٥٧	٢٠١٢٥	

ومن الجدول السابق يمكن حساب تكلفة فرصة العمل الواحدة بمدينة كوم أوشيم الصناعية الجديدة وذلك كما يلي:

متوسط تكلفة الاستثمار لفرصة عمل واحدة =

$$\frac{٧٥٧٧٨٥٠٠٠}{١٠١٢٥} = \frac{\text{إجمالي التكلفة الاستثمارية}}{\text{إجمالي فرص العمل المتوقعة}} =$$

$$= ٧٤,٨٤٢,٩٦٣ \text{ جنيه}$$

- ♦ وبالنظر إلى متوسط تكلفة فرصة العمل الواحدة نجد أنها قيمة مرتفعة بالنسبة لمتوسط تكلفة فرصة العمل على المستوى القومى ومناسبة بالنسبة لمتوسط تكلفة فرصة العمل على مستوى المدن الجديدة ويتضح ذلك من خلال الرجوع إلى البيانات التالية:
- ♦ متوسط تكلفة فرصة العمل على المستوى القومى ٢٠ ألف جنيه مصرى.
- ♦ متوسط تكلفة فرصة العمل بالمصانع المنتجة على مستوى جميع أجهزة المدن الجديدة فهو ٤٩,٠٥٤ جنيه مصرى.

(١) محافظة الفيوم: مكتب الاستثمار، مذكرات غير منشورة، ٢٠٠٠م، ص ١٥.

♦ متوسط تكلفة فرصة العمل بالمصانع تحت الإنشاء على مستوى جميع أجهزة المدن الجديدة فهو ٥٢,٩٤٠ جنيه مصرى.

♦ متوسط تكلفة فرصة العمل بالمصانع المنتجة على مستوى مدينة العاشر من رمضان ٦٩,٤١٦ جنيه مصرى^(١).

ويرى الباحث أنه قد يرجع ارتفاع متوسط تكلفة فرص العمل بالمدن الجديدة بصفة عامة ومدينة كوم أوشيم بصفة خاصة إلى أن الصناعات فى هذه المدن تستخدم تكنولوجيا متقدمة لذلك فإن عدد العاملين بكل مشروع يقل كثيراً عن نظيره فى المناطق الصناعية الأخرى مثل المحلة الكبرى وشبرا الخيمة وكفر الدوار مما يجعل تكلفة فرص العمل بهذه المدن مرتفعة نسبياً.

خامساً: المعوقات التى تواجه مدينة كوم أوشيم الصناعية الجديدة:

تواجه مدينة كوم أوشيم الصناعية الجديدة بعض المعوقات التى تقف أمام تحقيق المدينة لأهدافها ومن أهمها:

(١) التمويل:

يعتمد جزء كبير من التمويل بالمدينة على التمويل الذاتى من خلال تخصيص الأراضى للمستثمرين بها ونظراً لتقسيم المقابل النقدى المطلوب من إجمالى ثمن الأرض فإنه لا يتوافر التمويل اللازم للوفاء باحتياجات المدينة فى الوقت المناسب واستكمال خدماتها ولهذا فإن المدينة تحتاج دائماً إلى التمويل الخارجى من خلال الاعتماد على الصناديق الخاصة بالمدن الجديدة والقروض من بنك الاستثمار القومى لتغطية احتياجاتها من أعمال وإنشاءات تستلزم إقامتها والانتهاؤها وفقاً للبرنامج الزمنى المحدد.

(٢) التسويق:

نظراً لوجود المناطق الصناعية والمدن الجديدة مثل مدينة السادس من أكتوبر والمنطقة الصناعية ببنى سويف أتاح الفرصة للمستثمر التانى فى اتخاذ قراره بين العروض المقدمة من المحافظات المجاورة واختيار أفضلها وأنسبها له (مالياً- اقتصادياً- تسويقياً) مما ترتب عليه بطء اتخاذ القرار لكثرة العروض من هذه المساحات وقلة الطلب عليها .

(١) رئاسة الجمهورية، المجالس القومية المتخصصة: العمالة وتهيئة فرص العمل فى المجتمعات العمرانية

الجديدة، مرجع سبق ذكره، ص ٢٣٤.

هذا ويمكن حل جزء من هذه المشكلات عن طريق ما يلي:

- ١- توفير حوافز للمستثمرين مثل تخفيض ثمن الأراضي اللازمة لإقامة المشروعات.
- ٢- إنشاء خط سكة حديد بين بنى سويف والمدينة لتسهيل نقل المواد الخام اللازمة للصناعة بها.
- ٣- تسويق الفرص المتاحة للاستثمار بالمدينة من خلال التعاقد مع شركات تسويق متخصصة نيابة عن المحافظة وأجهزتها لتنمية الاستثمار بها.

مما سبق يتضح أن مدينة كوم أوشيم الصناعية يمكن أن تؤدي إلى إحداث تنمية شاملة بالمحافظة من خلال توفير فرص عمل جديدة كما وكيفاً كما أنها يمكن أن تستوعب جزء من الزيادة السكانية بالمحافظة في المستقبل من خلال توفير عوامل الجذب للاستيطان البشرى وهذا يؤدي في النهاية إلى وجود تجمع عمرانى مناسب بيئياً وخدمياً لأبناء المحافظة فى المستقبل.