

الفصل الخامس

الإسكان والسكان فى المدن والمجتمعات الجديدة

(١) الإسكان بين الواقع والمستهدف

يعد الإسكان أحد المقومات الرئيسية فى نجاح واستقرار المجتمعات الجديدة لما يمثله كمقوم رئيسي من مقومات العمران بها. وعند تصميم برامج الإسكان بالمدن والمجتمعات المصرية الجديدة يجب أن يؤخذ فى الاعتبار نوعيات النماذج السكنية ومساحتها بما يتفق مع تنوع فئات السكان ومستويات الدخل، بالإضافة الى نظم تمويل واقتصاديات قطاع الإسكان.

وفيما يختص بتقسيم الإسكان وفق مستوياته الاقتصادية تم تصنيفه الى خمسة مستويات هي: الإسكان الفاخر، فوق المتوسط، المتوسط، الاقتصادي، منخفض التكاليف. أما بالنسبة للنماذج السكنية المستخدمة فى المدن والمجتمعات المصرية الجديدة فغالبيتها من الأنماط التقليدية المتعارف عليها فى المجتمعات القائمة مثل: العمارات السكنية ذات الوحدات السكنية النمطية، الفيلات المنفصلة والمتصلة، مع بعض المحاولات الرائدة لفكرة تطبيق السكن النواة. وبالنسبة لقطع الأراضي فقد تعددت نماذج مساحات قطع الأراضي لسيانم مختلف الاحتياجات والإمكانات.

١ - الملامح العامة لأنماط السكنية في المدن والمجتمعات المصرية الجديدة

للتعرف على الملامح العامة لأنماط الإسكان السائدة في المدن والمجتمعات المصرية الجديدة، يمكن الاستدلال بالخصائص المميزة لأنماط الإسكان المنفذة بمدينة العاشر من رمضان. ومن أهم هذه الخصائص ما يلي:

- تتميز مدينة العاشر من رمضان بالعديد من الأنماط لكل نموذج من نماذج الإسكان بها مثل العمارات السكنية، التي تحتوي على شقق سكنية بمساحات مختلفة، ووحدات السكن النواة، والوحدات السكنية المنفصلة والمتصلة (الفيلات).
- فيما يختص بالارتفاعات فإنها تتراوح ما بين أربعة أدوار كما في العمارات السكنية، إلى دورين كباقي الأنماط. وتتراوح نسبة المساحة البنائية الى مساحة القطع ما بين ٦٠% الى ٦٧% بحيث تنخفض هذه النسبة كلما زاد الارتفاع كما هو الحال في العمارات السكنية.
- يبلغ المتوسط المعياري لكثافة الوحدات خلال المراحل الأولى للمدينة حوالي ٣٠ وحدة / الهكتار. وتزيد الكثافة حتى تبلغ ١٧٨ وحدة / الهكتار كما هو الحال في بعض أنماط العمارات السكنية، بينما تنخفض الى حوالي ١١ وحدة / الهكتار بالنسبة للفيلات السكنية وحوالي ١٧ وحدة / الهكتار بالنسبة للمساكن المتصلة.

٢- إسهامات المدن الجديدة في مجال الإسكان في مصر:

يوضح الجدول التالي رقم (٥-١) أن جملة ما تم تنفيذه بالمدن الجديدة هو عدد ٥١١٨٤٠ وحدة سكنية، مشكلة من أنماط سكنية ومستويات اقتصادية مختلفة، وذلك حتى يونيو ٢٠٠١.

جدول رقم (٥-١) الوحدات السكنية بالمدن الجديدة حتى ٢٠٠١/٦/٣٠^١

إجمالي الوحدات السكنية بالمدينة	الوحدات السكنية المملوكة للغير (شاملة الجمعيات والأفراد والشركات)	الوحدات السكنية المملوكة لهيئة حسب مستويات الإسكان					منخفض واقتصادي	المدينة
		إجمالي	فيلات	فوق المتوسط	الشباب والمستقبل	متوسط		
٦٣٧٩٤	٣٨٠٠٠	٢٥٧٩٤	٤١٣	١٩٠	٥١٧٩	٤٧٣٠	١٥٢٨٢	العشعر
٣٤٨٦٤	١٨٤٦٤	١٦٤٠٠	١٠٣	٥٩٤	٨٠٠	١١٨٠	١٣٧٢٣	١٥ مايو
١٣٧٨٩١	٩٧٠٠٠	٤٠٨٩١	٣٨٥	٣١٠٨	١٣٥٩١	٤٤٤٨	١٩٣٥٩	٦ أكتوبر
٢٦٣٧٩	١٧٦٠٨	٨٧٧١	١٢٥	٩٦	١١٥١	١٢٢٩	٦١٧٠	السدات
١٠٣١٧	١٧٠٠	٨٦١٧	٤٥	٨٩٢	-	١٩١٢	٥٧٦٨	برج العرب الجديدة
٤٨٢٦	٤٢٠٠	٦٢٦	-	-	-	١٢٦	٥٠٠	الصالحية الجديدة
٢٤٤٨٤	١٣٢٠٠	١١٢٨٤	-	٤٠٤	٦٠٥٠	١٧٩٠	٣٠٤٠	دمياط الجديدة
٢٢٩٨٤	٨٧٩٠	١٤١٩٤	-	-	-	٥٨٠	١٣٦١٤	بدر
٤٤٨٢٦	٢٥٨٥٠	١٨٩٧٦	-	١٦٨	١٢٥٧٢	-	٦٢٣٦	العسور
١٢١١٢	٧٠٠٠	٥١١٢	-	-	٢١٧٢	-	٢٩٤٠	بني مسوفى الجديدة
٤٧١٠	١١١٤	٣٥٩٦	-	-	٢٩٨٤	-	٦١٢	المنيا الجديدة
١٩٢٩	٣٥	١٨٩٤	-	-	-	-	١٨٩٤	النوبارية
٢٥١٦٠	١٥٥٠٠	٩٦٦٠	-	-	٥٢٠٥	١٣٥٥	٣١٠٠	الشيخ زايد
٢٦٨٤٠	٢٠٠٠	٢٤٨٤٠	٣٤٤	٣٠٠٠	١٣٦٧٦	٣٥٨٠	٤٢٤٠	الشروق
٦٦٢٥٧	٣٣٦١٢	٣٢٦٤٥	-	٧٢٨	٢١٨٣٧	-	١٠٠٨٠	القاهرة الجديدة
٢٩٣٠	-	٢٩٣٠	-	-	٢٩٣٠	-	-	أسيوط الجديدة
١٥٣٧	-	١٥٣٧	-	-	١٥٣٧	-	-	طبيبة
٥١١٨٤٠	٢٨٤٠٧٣	٢٢٧٧٦٧	١٤٦٥	٩١٨٠	٨٩٦٨٤	٢٠٩٣٠	١٠٦٥٥٨	الإجمالي
		%١٠٠	%٠,٦٢	%٤,٠٣	%٣٩,٣٧	%٩,١٩	%٤٦,٧٨	

من الجدول السابق يتضح ما يلي:

- مجموع الوحدات السكنية التي تم إنشاؤها حتى يونيو ٢٠٠١ تبلغ ١٨٤٢٦٢٤ وحدة. والقدرة الاستيعابية لهذه الوحدات تبلغ ١٨٤٢٦٢٤ نسمة أي ما يقرب من ٢ مليون نسمة، بواقع أن حجم الأسرة بالمدن الجديدة تقدر بـ ٣,٦ فرد. ولكن مجموع السكان الحاليين أقل من ذلك

^١ مبارك والعمران - إنجازات الحاضر لبناء المستقبل - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ٢٠٠٢

كثيراً إذ أنه لا يتجاوز ٣٠٠ ألف نسمة حسب تعداد ١٩٩٦ وهذا يعني أن الغالبية العظمى من الوحدات السكنية غير مستخدمة، وفي ذلك إهدار كبير للثروة العقارية القومية.

- تبلغ نسبة الوحدات الاقتصادية الى مجموع ما أقامته الهيئة العامة للمجتمعات العمرانية الجديدة ٤٦,٧٨% ونسبة وحدات الشباب والمستقبل ٣٩,٣٧%، أي أن مجموع هاتين النسبتين ٨٦,١٥% والباقي إسكان متوسط وفوق المتوسط وفيلات. ونسبة الوحدات الاقتصادية وإسكان الشباب وإسكان المستقبل تبدو ملائمة لاحتياجات المجتمع المصري. ولكن يجب أن تؤخذ هذه النسبة بتحفظ ذلك لأن جزءاً كبيراً من هذه الوحدات تزيد مساحة الوحدة فيه على ٦٠ متراً مسطحاً، وهي المساحة القصوى المتفق عليها للوحدات الملائمة لمحدودي الدخل وللشباب والأسرة المكونة حديثاً. وبالتالي فإن النسبة الفعلية لإسكان محدودي الدخل بمن فيهم الشباب تقل كثيراً عن النسبة المذكورة.

وعلى الرغم مما قدمته المدن الجديدة من إسهامات في مجال الإسكان إلا أن مراجعة الخطط الزمنية في هذه المدن تعكس بوضوح تخلف ما تم إنجازه عما كان مستهدفاً بدرجة كبيرة. ففي مراجعة لموقف الإسكان في سبع من المدن الجديدة الرئيسية في مصر عام ١٩٩٣ يتبين ضعف نسبة ما تم إنجازه بالمقارنة الى ما كان مستهدفاً، حيث يبلغ في مدينة العاشر من رمضان ٣١%، ومدينة السادس من أكتوبر ٤١%، ومدينة السادات ١٣,٥%، ومدينة الصالحية الجديدة ٣%، ومدينة العامرية الجديدة ١٢%، ومدينة دمياط الجديدة ١٣%، ومدينة ١٥ مايو ٧٥,٥%. وقد أظهرت مراجعة أسباب هذا القصور ما يلي:

- لم تُبن البرامج الزمنية المخططة للإسكان على قياس دقيق للإمكانات والطاقت المتاحة بقطاع التشييد والبناء فى مصر، فلم يؤخذ فى الاعتبار ضعف الإمكانيات المادية والبشرية ونقص العمالة الماهرة وانخفاض مستوى التكنولوجيا فى الأداء.
- يمثل ضعف الإمكانيات التمويلية لبرامج الإسكان المخططة وتحول بعض الاعتمادات المخصصة طبقاً لتغير أولويات الخطط القومية للدولة، سبباً رئيسياً فى انخفاض معدل التنفيذ لبرامج الإسكان.
- لم تتحقق مساهمة فعالة للقطاع الخاص والتعاونى فى مجال توفير الإسكان بالمدن الجديدة وهو ما يرجع الى محدودية هذا الدور من ناحية، والى اقتضاره على أنماط الإسكان الفاخر والمتميز الذى لا يتفق مع غالبية الطلب على الإسكان من ناحية أخرى.
- تقاعس ملاك قطع الأراضي، من صغار المستثمرين، عن البناء وتنمية أراضيهم، والمضاربة بها، مما أدى الى حرمان سوق الإسكان من مساهمتهم، ويرجع ذلك الى ضعف الأطر القانونية والتنظيمية لعملية التنمية وعدم فاعليتها فى إلزام صغار الملاك بتنمية مخصصاتهم وعدم المضاربة بها.

٣- الكفاءة والملاءمة فى إسكان المدن المصرية الجديدة:

لم تكن محدودية المعروض من الإسكان بالمدن المصرية الجديدة هي الجانب السلبي الوحيد فى قضية الإسكان بهذه المدن، فمن ناحية أخرى كانت عدم الملاءمة لطبيعة الطلب الفعلي على الإسكان فى هذه المدن جانباً سلبياً آخر لا يقل أهمية عن سابقه. ويثبت هذه الظاهرة ويدل عليها أنه فى دراسة

لمشكلة الإسكان بمدينة العاشر من رمضان في ١٩٩٣^١ تبين أن أكثر من ٧٥% من قوى العمالة بالمدينة لا تقيم بها لأسباب ترجع في إجمالها الى عدم ملاءمة المعروض من الإسكان بالمدينة اقتصاديا واجتماعيا، كما أن نسبة ما تم إشغاله الى مجموع الوحدات التي تم تنفيذها والتي تحت التشطيب بلغت ٣١%، والباقي وحدات غير مستغلة بصفة دائمة بعضها تملك والبعض الآخر لم يملك بعد.

وترجع أسباب هذه الظاهرة طبقا - لدراسة أجريت في مدينة العاشر من رمضان - الى سببين رئيسيين هما:

أ) ارتفاع تكاليف اقتناء الوحدات السكنية سواء بالإيجار أو التملك بالمقارنة بمتوسطات الدخل، كما هو موضح فيما يلي:

- نسبة ١٦% من العاملين بالمدينة يدفعون أكثر من ٥٠% من دخلهم نظير الإسكان.

- نسبة ٢٠% من العاملين بالمدينة يدفعون ما بين ٣٠-٥٠% نظير الإسكان.

- نسبة ٣٩% من العاملين بالمدينة يدفعون ما بين ١٥-٣٠% نظير الإسكان.

- نسبة ٢٥% من العاملين بالمدينة يدفعون أقل من ١٥% نظير الإسكان.

وحيث إن المتوسط القومي لمدفوعات الأسر من دخولهم نظير الإسكان يتراوح ما بين ١٥-٢٠% يمكن الاستدلال على ارتفاع تكاليف اقتناء

^١ المجتمعات العمرانية الجديدة - تقييم مشكلات النمو العمراني

د. محمود أمين على - ١٩٩٧

الوحدات السكنية بالمدن الجديدة الى متوسط الدخل للأسرة، حيث بلغت نسبة من يدفعون أكثر من ١٥% من دخولهم نظير تكاليف الإسكان ٧٥% من إجمالي العينة.

ب) عدم ملاءمة الوحدات السكنية التي تمثل المعروض الرئيسي من الإسكان بالمدن الجديدة مع الاحتياجات الفعلية للسكان، حيث أظهرت دراسة إحصائية بمدينة العاشر من رمضان أن ٣٦% من العاملين بالمدينة يحجمون عن الإقامة بها لوجود تحفظات على الوحدات السكنية المتاحة من حيث: التصميم، المساحة، الملاءمة الاجتماعية.

مما تقدم يتبين أنه على الرغم من الوفرة النسبية للمعروض من الإسكان بالمدن المصرية الجديدة إلا أن هذا المعروض لم يحقق مساهمة فعالة بنفس القدر في قضية الاستيطان بالمدن الجديدة، نظرا لكون هذا المعروض لم يوافق أو يلائم الطلب الفعلى على الإسكان بهذه المدن من حيث: النوع، الكم، التكاليف.

(٢) الخدمات الاجتماعية:

تشتمل برامج الخدمات بالمدن الجديدة على الخدمات الاجتماعية والعامّة الأساسية التي تقوم بتلبية احتياجات السكان بهذه المدن. وتتضمن هذه الخدمات: الخدمات التعليمية، والصحية، والدينية، والتجارية، والاجتماعية، والثقافية، والترفيهية. وفي جميع المدن الجديدة المصرية تم توطين هذه الخدمات في مستويات ثلاثة هي: خدمات المجاورة السكنية، خدمات الحي السكنى، خدمات مركز المدينة.

ففيما يختص بخدمات مركز المجاورة السكنية يتم توفير جميع الخدمات ذات الاحتياجات اليومية. أما فيما يختص بخدمات مركز الحي السكني فيتم توفير الخدمات ذات طابع الاحتياج الأسبوعي والشهري. بينما يشتمل المركز الرئيسي للخدمات بالمدينة على الخدمات الموسمية، الإدارية، العامة، والمهنية بصفة خاصة، بجانب جميع الخدمات المركزية الأخرى.

ويبين الجدول رقم (٥-٢) نوعيات وأعداد الخدمات المختلفة التي تم توطئها في المدن الجديدة حتى يونيه ٢٠٠١.

جدول رقم (٥-٢) نوعيات وأعداد الخدمات بالمدين الجديدة حتى ١٢/٦/٢٠٠١

المدينة	خدمات عامة (مخازن - تلخ)	خدمات تعليمية (مدارس - كليات)	خدمات صحية (مستشفى ومراكز صحية)	خدمات تجارية (أسواق ومراكز تجارية)	خدمات دينية واجتماعية وثقافية	خدمات إدارية	خدمات صناعية (مجمع صناعات)	مجموع الاستثمارات للخدمات بالمليون
العائش	٤	٤٢	١٢	٢٧	٣٢	٤٩	٥	٨٤,٣٠
١٥ مايو	١	٧٧	٦	٢٧	٣٤	١٤	١	١١٣,٠٠
٦ أكتوبر	٣	٤٢	٥	١٨	٣١	٢٤	١	٢٧٧,٠٠
السادات	٣	٣٤	٧	١٢	٢٧	١٦	٢	١٢٣,٠٠
برج العرب الجديدة	٢	١٥	٤	٣	٦	٨	١	٦٧,٢٠
الصالحية الجديدة	١	٦	٤	٣	٩	٥	١	٣٢,٤٠
دمياط الجديدة	-	١٩	٣	١٠	١١	٨	١	١٣٥
بدر	١	٧	٣	٢	٨	٨	١	٣٥
العبور	١	١١	٥	٥	٤	١٢	-	٢٧٦,٣
بني سويف الجديدة	-	٩	٣	١	٦	٤	-	١٩,٠٠
المنيا الجديدة	-	٥	٢	٢	٧	٥	-	٣٦,٤
فنوبلية	٢	٩	٣	٥	١٠	١٤	١	٤٠,٨
الشيخ زايد	١	٢	٣	٢	٦	١	-	٢٩,٣
الشروق	١	١٠	٧	٥	-	٤	-	٥١,٣
لقاهرة الجديدة	٢	٢٣	٩	٣	٧	٣	-	٦٥,٢
أسبوط الجديدة	-	٢	١	١	١	٣	-	١٥,٦
طيبة	١	٣	٣	٤	٣	٥	-	٣٠,٤
الإجمالي	٢٣	٣١٦	٨٠	١٣٠	٢٠٢	١٨٣	١٤	١٤٣١,٢٠

وقد استوطنت المدن الجديدة بعض الجامعات الخاصة مثل جامعة ٦ أكتوبر وجامعة مصر للعلوم والتكنولوجيا بمدينة ٦ أكتوبر، كما أنشئ فرع لجامعة المنوفية بمدينة السادات، وأقيمت مدينة مبارك العلمية التابعة لأكاديمية البحث العلمي بمدينة برج العرب الجديدة، كما أقيم العديد من المعاهد العليا والجامعات الخاصة بمدينة العاشر من رمضان ومدينة الشروق ومدينة القاهرة الجديدة.

وأنشئ مستشفى خاص تخصصي بمدينة ٦ أكتوبر وهو مستشفى دار الفؤاد، كما أقيمت مستشفيات عامة بمدينة العاشر من رمضان ومدينة ١٥ مايو ومدينة ٦ أكتوبر ومدينة الشيخ زايد ومدينة السادات. ولكن من الملاحظ أن هذه المستشفيات العامة تعاني انخفاض نسبة الإشغال انخفاضاً كبيراً وذلك لعدم توافر الأطباء والمرضات والفنيين بدرجة كافية، لكي تعمل هذه المستشفيات بكامل طاقتها. هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن أعداد السكان الحاليين قد لا تكفي في بعض المدن لتشغيل هذه المستشفيات والاستفادة من كل الأسرة بها.

لقد افتقدت الخدمات بالمدن الجديدة العديد من مقومات كفاءة الأداء، وذلك على المستويين الكمي والنوعي. فمن الناحية الكمية لم تكن معايير تخطيط الخدمات للفرد في المدن الجديدة ذات مرجعية قومية واحدة، وتباينت هذه المعدلات والمعايير كثيراً، أما من الناحية النوعية فلم يكن مستوى أداء النشاط عند الكفاءة والفاعلية المنتظرة منه حتى يمثل عنصر جذب حقيقياً وفعالاً لتحقيق الاستيطان بالمدن الجديدة، ويرجع ذلك إلى العديد من الأسباب التي نوضحها فيما يلي:

١- الخدمات في المدن المصرية الجديدة.... تباين المعدلات الكمية للخدمات

بصفة عامة تباينت المعدلات التخطيطية والمعايير الكمية للخدمات في المدن المصرية الجديدة. حيث بينت مراجعة الخدمات في العديد من هذه المدن المصرية الجديدة أن هناك تفاوتاً واضحاً في المعدل الإجمالي لتوطين

الخدمات من مدينة لأخرى؛ يبلغ أقصاه في مدينة العاشر من رمضان، حيث يبلغ نصيب الفرد الإجمالي من الخدمات ٢٢,٧م^٢، بينما يبلغ أدناه في مدينة السادات إذ لا يزيد على ٧,٧ م^٢، بفارق يصل إلى ١٥م^٢ للفرد بين كل من المدينتين.

وفي إطار مقارنة معدلات الخدمات في المدن المصرية الجديدة بنظيرتها من المعدلات القياسية، فقد اتصفت المعدلات المختارة للتعليم الأساسي في العديد من المدن المصرية الجديدة بالانخفاض عن نظيرتها من المعدلات القياسية لتلك الخدمة، حيث يتراوح المعدل في معظم المدن المصرية الجديدة ما بين ١٠ إلى ١٢م^٢ للتلميذ (ويشمل المباني والمناطق المفتوحة)، بينما تتراوح المعدلات القياسية ما بين ٥٥ إلى ٦٥م^٢ للتلميذ، ومما لا شك فيه أن هذا العجز في المعدلات المطبقة بالمدن المصرية الجديدة يؤثر تأثيراً سلبياً في تلبية احتياجات التلاميذ التعليمية والتكميلية، وبالتالي في كفاءة مثل هذا النوع من الخدمات كعنصر جذب إلى المدن الجديدة.

٢- الكفاءة النوعية في أداء الأنشطة الخدمية:

لا يعد المقياس الكمي هو المؤشر الوحيد لفاعلية الأنشطة الخدمية بالمدن عامة، والمدن الجديدة خاصة، وإنما يعد المقياس النوعي المختص بكفاءة الأداء في هذه الأنشطة معياراً لا يقل أهمية عن سابقه.

وفي المدن المصرية الجديدة تعد كفاءة أداء الأنشطة الخدمية، والمستوى النوعي للخدمة المقدمة، أحد العوامل الضرورية لتأكيد فاعلية الخدمات كعنصر جذب للاستيطان بالمدن الجديدة، ومن ثم كان ضعف كفاءة أداء الأنشطة الخدمية بالمدن المصرية الجديدة عاملاً رئيسياً في إحجام العديد من العاملين بالأنشطة الاقتصادية بهذه المدن عن الإقامة والاستيطان بها.

وذلك ما أكدته دراسة استطلاعية لعينة من العاملين بمدينة العاشر من رمضان عما يواجهونه من مشكلات فى الأنشطة الخدمية المختلفة، وكانت نتائج الدراسة الاستطلاعية كما يلي^١:

الخدمات التعليمية:

- قرر ٤٠% من العينة أن الخدمات التعليمية تعاني مشكلات أهمها: تراجع مستوى التعليم، ونقص الوسائل المتطورة، وانخفاض مستوى المعلمين، وطول مسافات السير بين المناطق السكنية والمدارس.

الخدمات الصحية:

- قرر ٧٥% من العينة أن الخدمات الصحية تعاني عدة مشكلات أهمها: قلة عدد المراكز الطبية، وارتفاع تكلفة العلاج، ونقص عدد الأطباء المتخصصين، وصعوبة نظام التأمين الطبي، وعدم وجود مستشفيات رئيسية مركزية ومتخصصة.

الخدمات التجارية:

- قرر ٦٨% من العينة أن الخدمات التجارية تعاني عدداً من المشكلات أهمها: نقص الأسواق التجارية الشاملة، وارتفاع أسعار السلع بسبب ندرتها، وعدم جودة السلع المعروضة.

الخدمات الترفيهية:

- قرر ٧٨% من العينة أن الخدمات الترفيهية والثقافية تعاني عدداً من المشكلات أهمها: ندرة النوادي الاجتماعية والرياضية والسينمات، وقلة الملاعب المفتوحة، وعدم تنمية المتنزهات والحدائق الخضراء العامة.

^١ المجالس القومية المتخصصة - شعبة الإسكان - تنمية المدن والمجمعات الجديدة - ١٩٩٦

البنية الأساسية والمواصلات:

- قرر ٨٠% من العينة أن المدينة تفتقد لخطوط المواصلات الفعالة والمستمرة، سواء العامة أو الخاصة، إلى جانب كثرة انقطاع المياه والكهرباء.

مما تقدم يتأكد أن ضعف الكفاءة النوعية في أداء الأنشطة الخدمية كان عاملاً مؤثراً في ضعف كفاءة المدن الجديدة في استقطاب المهاجرين الجدد، وسواء كانت هذه النواقص سببها تخلف مرحليات التنفيذ للخدمات، أو انخفاض مستوى المعدلات والمعايير المطبقة، فإن أيًا منهما أو كليهما كان له دور رئيسي في تخلف برامج التنمية في هذه المدن.

٣- البرامج الزمنية لتقديم الخدمات بالمدن المصرية الجديدة بين الجدوى

الاقتصادية والجدوى الاجتماعية :

إن أهمية الخدمات في المدن الجديدة كأحد الركائز الأساسية لاجتذاب المهاجرين لا تتبع من استعمال معدلات متميزة لتوطين الخدمات بها فحسب، بل تتبع أيضاً من مستوى ونوعية هذه الخدمات، ومما لا شك فيه أن الغالبية العظمى من التجارب الناجحة للمدن الجديدة في العالم قد اعتمدت على سياسة ذات شقين:

أ () توطين خدمات بمعدلات تزيد على تلك السائدة بالمدن القائمة.

ب) توطين خدمات ذات مستويات ونوعيات متميزة عن تلك السائدة بالمدن القائمة.

وعلى الصعيد العام فإن توطين الخدمات في المدن الجديدة يعد بصفة عامة مخاطرة اقتصادية لا سيما خلال المراحل المبكرة من التنمية، حيث لا تتوفر

الأعداد الكافية من السكان بالحد الذي يجعل من توظيف وتشيغيل الخدمات ذات جدوى اقتصادية مقبولة. ولكن نظرا لأهمية الدور الذي تؤديه هذه الخدمات في اجتذاب السكان إلى المجتمعات الجديدة، فإن توظيف الخدمات في هذه المجتمعات يجب عدم تناوله خلال المراحل المبكرة للتنمية من منظور الجدوى الاقتصادية المباشرة فقط، لذلك فإن الجهة القائمة على تنمية المجتمع الجديد تتولى توظيف الغالبية العظمى من الخدمات التي يحتاجها المجتمع، لما لها من صبغة اجتماعية في المقام الأول. أما في المراحل اللاحقة من التنمية، وعندما تتحقق القاعدة السكانية القادرة على تحويل الجدوى الاقتصادية لتوظيف الخدمات إلى عملية ذات عائد اقتصادي مباشر، فإن القطاع الخاص عادة ما يشارك عند هذا الحد في تقديم هذه الخدمات للمجتمع. ومن ثم فإن منظومة توظيف الخدمات تتحول من عملية ليس لها عائد اقتصادي مباشر وذات صبغة اجتماعية - في المراحل الأولى من مراحل نمو المدينة - إلى عملية ذات جدوى اقتصادية لها عائد اقتصادي مباشر، يشجع القطاع الخاص على المشاركة فيها في المراحل الأخيرة من استكمال نموها.

وبناء عليه، فإن توظيف الخدمات في المدن المصرية الجديدة بمستويات ونوعيات متوسطة أو مماثلة لتلك السائدة بالمدن القائمة ليحد بصورة كبيرة من أهمية الدور الذي يجب أن تؤديه هذه الخدمات كعامل جذب رئيسي إلى هذه المدن الجديدة، ومن ثم يلزم العمل على إنكفاء فاعلية معايير ومعدلات الخدمات، من الناحية الكمية والنوعية، في المدن الجديدة حتى تكون قادرة على أداء دورها كعامل جذب رئيسي إلى هذه المدن.

ومن الناحية المرحلية، فإن الأسلوب الحالي للتوظيف المرحلي للخدمات بالمدن المصرية الجديدة، والقائم على ربط تقديم الخدمات المختلفة بالنمو

العمراني والسكاني بالمدينة، يعد من الناحية النظرية فكراً منهجياً منطقياً، وإن كان من الناحية التطبيقية يعد أسلوباً تقليدياً يعتمد على توطين الخدمة بعد توافر التعداد السكاني الذي يضمن اقتصاديات تشغيلها، ومثل هذا الأسلوب التقليدي قد يكون مقبولاً في المجتمعات القائمة حيث يمكن أن يتوافر البديل في النطاق العمراني المحيط بصورة أو بأخرى. أما في المجتمعات الجديدة فإن أسلوب التوطين المرحلي للخدمات يجب أن يعتمد على فكر أكثر شمولاً، يركز على ضرورة توجيه الأولوية لتواجد نطاق عريض من الخدمات في المراحل المبكرة من التنمية، حيث إن ذلك سوف يسهم في الإسراع بمعدلات التنمية الشاملة خلال هذه المراحل الأولى.

ومن هذا المنطق، فإن توطين الخدمات بالمجتمعات الجديدة يجب ألا يرتبط بتوافر القاعدة السكانية المقابلة والقادرة على التشغيل وتبرير اقتصادياته؛ بقدر ارتباطه بضرورة توافر نطاق متكامل من الخدمات لتعويض السكان الجدد عن المزايا التي قد يفقدونها بسبب هجرتهم من مواطنهم الأصلية.

وحيث إن هذا المفهوم يتعارض في بعض الأحيان مع الاعتبارات الاقتصادية البحتة لتواجد الخدمة، فإن الدولة - بوصفها القائمة على تنمية المدن والمجتمعات الجديدة - يجب أن تتولى توطين الخدمات الضرورية خلال المراحل الأولى من التنمية، وذلك لما سوف يترتب عليه من نتائج مباشرة على مجريات التنمية على المستوى المحلي لخطط تنمية المجتمعات الجديدة، وعلى المستوى القومي لخطط إعادة توزيع السكان في مصر، على أن يترك المجال مفتوحاً لإمكانية مشاركة القطاع الخاص في إنشاء الخدمات لاحقاً.

(٣) المرافق بالمدن والمجتمعات الجديدة

تمثل البنية الأساسية شبكات المياه والصرف الصحي والطرق والاتصالات والكهرباء بما يلزمها من محطات تنقية ومحطات معالجة ومحطات رفع ومحطات توليد وتوزيع الكهرباء. وإقامة هذه الشبكات مع مد الطرق ورصفها تعتبر الخطوة الأولى والأساسية للعمران بكل أنشطته السكنية والصناعية والاقتصادية والإدارية وغيرها. ويبلغ مجموع المساحات التي تم مد المرافق إليها بالمدن والمجتمعات الجديدة حوالي ٤٣٦,٠٠ مليون متر مربع حتى يونيه ٢٠٠١.

وبلغ إجمالي الاستثمارات فى هذه المرافق حوالي ١١,٨٤٠ مليار جنيه. ويوضح الجدول التالي رقم (٥-٣) أطوال الشبكات وقيمة الاستثمارات لكل منها فى كل مدينة من المدن الجديدة بأجيالها الثلاثة.

جدول رقم (٥-٣) المرافق بالمدين والمجتمعات الجديدة^١

إجمالي الاستثمارات بالمليون	الكهرباء		الطرق والاتصالات			المياه والصرف الصحي			المساحة المزودة بالمرافق بالمليون متر مسطح	المدينة
	إجمالي الاستثمارات بالمليون	أطوال الشبكات (كم)	إجمالي الاستثمارات بالمليون	الاتصالات أطوال الشبكات (كم)	الطرق أطوال الشبكات (كم)	إجمالي الاستثمارات بالمليون	الصرف الصحي أطوال الشبكات (كم)	المياه أطوال الشبكات (كم)		
١٢٤٦,٤٠	٣٢٢,٧	٣٢٠٠	٢٠٧,٧	٥٧٠	٤٦٥	٦٧٥	٦٤٢	١٠٣٢	٥٧,٠٠	العائش
٣٥١,٨	٩١,٨	١٠٤٢	٨٤,٣	٢٧٠	١١٣	١٧٥,٧	١٣٠	١٥٤	١٢,٥٠	١٥ مايو
١٦٣٨,٦	٥٨٩,٣	٣٨٣٥	٣٠٤,٦	١٢٠٧	٣٤٩	٧٤٤,٧	٧٢٠	١١٤٦	١١٠,٠٠	٦ أكتوبر
٥٧٠,٧	٢١٦,٧	١٢٠٠	١٢٢,٦	٣٧٠	٢٤٠	٢٣١,٦	٢٦٥	٣٨٠	٢٥,٠٠	السادات
٥٠١,٤	٢٠٦,٧	١٣٢٦	١٣٨	٣٠٠	٣٣٣	١٥٦,٧	٢٦٨	٤٧١	١٩,٠٠	برج العرب الجديدة
١٤٨,٦	٣٢,٤	٤٤٥	٣٥,٩	١٢٣	٧٥	٨٠,٣	١١٣	١٣٢	٦,٠٠	الصحاحية الجديدة
٦٠٤	٢٠٥	١٤٩٠	٢٠٧	١١٦	٢٦٤	١٩٢	٢٧٠	٣٥٢	١١,٤٠	دمياط الجديدة
٥٦٧,١	١٩٩,٨	١٢٤٨	١١٦,٣	٤٣٢	١٢٧	٢٥١	١٦٥	٢٥١	١٦,٥٠	بدر
١٥٤٠	٥١٦,٥	٣٨١٠	٤٣٠,٧	١٠٩٦	٥٤٢	٥٩٢,٥	٥٠٢	٦٣٣	٥٢,٤	العبور
٣٦٦,٨	١٢٢,٤	١٢٨٦	٦٤,٨	٦٦	١٠٨	١٧٩,٦	١٧١	٢٢٥	١٦,٠٠	بني سويف
٢٥٥,٦	٨٩,٥	٥٠٠	٦٢,٧	٣٥	٥٤	١٠٣,٤	٥٠	٧٨	٣,٣٠	المنيا الجديدة
١٠٥	٤٠	٣٠٠	٢١,٠٠	٢٥	٥٣	٤٤	٤٢	١٢٥	٧,٠٠	النوبارية
٥٩٧	١٩٩	١٥٤٣	٩٥	١٧٨	١٧٦	٣٠٣	١٨٨	٢٨٤	٢٨,٥	الشيخ زايد
١٠٩٥	٢٤٥	١٤٠٠	٤٠٧	٢٥٠	٣٨٥	٤٤٣	٣٨٩	٦٨٢	٣٥,٠٠	الشروق
١٩٨٠	٥٥٠	٣٤٦٠	٥١٠	٣٥٦	٩٤٩	٩٢٠	٦٨٢	١٠١٤	٣٢,٠٠	القاهرة الجديدة
١٠٨,٥	٦١,٨	١٢٥	٢١,٣	٢	١٣	٢٥,٤	٢٤	٤٢	٢,٧	أسبوط الجديدة
١٦٣,٤	٧٩,٩	٤٢	٣٥	٣٦	٣٨	٤٨,٥	٢٩	٣٦	١,٧	طيبة
١١٨٣٩,٩٠	٣٧٧٨,٥٠	٢٦٢٤٧	٢٨٦٣,٩	٥٤٣٢	٤٢٨١	٥١٦٦,٤	٤٦٥٠	٧٠٣٧	٤٣٦	الإجمالي

في مجال المرافق هناك ملحوظتان هامتان، أولاًهما هي أن معدل مد المرافق كان في بعض الأحيان أسرع من معدل النمو العمراني على المساحات المرفقة بالمدين والمجتمعات الجديدة، وقد يمثل ذلك على الأقل في المستقبل القريب رأس مال راكد. وكان من الواجب أن يتم مد المرافق بالتناسب مع الامتداد العمراني وأعداد السكان بهذه المدين في كل مرحلة من مراحل نموه.

^١ مبارك والعمران - إنجازات الحاضر لبناء المستقبل وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ٢٠٠٢

وثانيتها أن هذه الشبكات تنقصها الصيانة المستمرة لعدم توافر الاعتمادات المالية اللازمة لذلك، مما قد يؤدي الى تدني كفاءة هذه المرافق قبل استخدامها بكامل طاقتها.

مما سبق يتضح الآتي:

- ١- رغم توافر حوالي ٥١٦٨٤٠ وحدة سكنية بالمدن والمجتمعات الجديدة وهي كافية لإيواء حوالي ٢ مليون نسمة إلا أن نسبة كبيرة من هذه الوحدات غير مستخدمة، ويرجع ذلك الى أن مساحات هذه الوحدات وتكلفتها تفوق كثيرا القدرات المالية للعاملين بهذه المدن، مع عدم وجود نظام لتمكينهم من وحدات سكنية مناسبة إما تملكها أو تأجيرها.
- ٢- عدم وجود خدمات اجتماعية كافية بالكم وبمستوي الأداء الملائم بالمدن الجديدة. وتمثل هذه الخدمات عاملاً مهماً من عوامل الجذب السكاني. وفي المراحل الأولى من مراحل نمو المدن الجديدة قد لا تكون هناك أعداد سكانية متناسبة مع هذه الخدمات، ولذا فإن الأمر يستوجب دعم الدولة لإقامة هذه الخدمات أثناء هذه المراحل الأولى.
- ٣- يلزم وضع نظام لصيانة المرافق التي تمت إقامتها صيانة دائمة حتى يمكن الاستفادة منها استفادة كاملة أثناء عمرها الافتراضي، مع ضرورة أن تكون امتدادات المساحات المرفقة بالمدن الجديدة متناسبة مع امتداداتها العمرانية.

(٤) السكان فى المدن والمجتمعات الجديدة

مما لا شك فيه أن مخططات التنمية العمرانية وبرامجها فى المدن الجديدة، وإن هدفت فى جزئياتها الى توطين مقومات التنمية العمرانية من إسكان،

وخدمات، وقاعدة اقتصادية، فإنها تهدف في كليتها الى هدف أسمى وهو: خلق كيان سكاني مستقر يمثل البنية الأساسية للمجتمع الجديد. وليس توطين الأنشطة الاقتصادية بالمدن الجديدة، ولا إقامة التجمعات السكنية، ولا توفير عناصر الخدمات العامة والمجتمعية، بغاية في حد ذاتها، وإنما هي وسائل وأدوات لإنشاء بيئات عمرانية صالحة لخلق كيانات سكانية في هذه المدن الجديدة. وليس أدل على ذلك من أن الكيانات السكانية تنشأ وتتمو بقدر ما تلبي لهم هذه الوسائل (الإسكان، الخدمات، الأنشطة الاقتصادية) من احتياجاتهم الاقتصادية والاجتماعية الأساسية التي تساعدهم على الاستقرار والبقاء.

ومن ثم، لم يكن ما تقدم من عرض لمشكلات المدن المصرية الجديدة في مجالات ومقومات التنمية العمرانية المختلفة بهذه المدن، إلا إلقاء للضوء على أسباب وعوامل قصور هذه المدن الجديدة في بلوغ الهدف الأسمى لمخططات وبرامج التنمية العمرانية فيها، وهو خلق وتوطين كيانات سكانية قادرة على البقاء والاستقرار في هذه المجتمعات والتعايش مع عناصر البيئة العمرانية فيها.

١ - الأحجام السكانية للمدن والمجتمعات الجديدة:

بالمراجعة للموقف السكاني في عدد من المدن المصرية الجديدة، ومن الجيل الأول لهذه المدن طبقاً لتعداد ١٩٩٦ اتضح أن أياً من هذه المدن لم يحقق الحجم السكاني المستهدف طبقاً للبرامج الزمنية ومرحليات النمو المخططة للسكان والأنشطة. وكان بيان هذه المدن كما يلي:

جدول رقم (٥-٤) تعداد السكان بالمدن الجديدة حسب إحصاء ١٩٩٦

ونسبتهم الى الأعداد المستهدفة لهذه المدن

المدينة	عدد السكان تعداد ١٩٩٦	العدد المستهدف (٢٠٠١) -٢٠٠٥	نسبة السكان الى العدد المستهدف
العاشر من رمضان	٤٧٨٢٣ نسمة	٥٠٠ ألف نسمة	١٥ %
الخامس عشر من مايو	٦٥٨٠٠ نسمة	١٥٠ ألف نسمة	٤٤ %
السادس من أكتوبر	٣٥٣٥٤ نسمة	٥٠٠ ألف نسمة	٧ %
السادات	١٨٦١٩ نسمة	٥٠٠ ألف نسمة	٣,٧ %
برج العرب الجديدة	٧٠٥١ نسمة		
دمياط الجديدة	٦٥٢٠ نسمة		
الصالحية الجديدة	٨١٤٠ نسمة		

ولكن هيئة المجتمعات في بيان لها غير منشور قدرت عدد سكان المدن

الجديدة عام ٢٠٠٢ كالاتي:

المدينة	عدد السكان
العاشر من رمضان	٢٣٠ ألف نسمة
الخامس عشر من مايو	٢٣٠ ألف نسمة
السادس من أكتوبر	٣٦٠ ألف نسمة
السادات	١٢٠ ألف نسمة
برج العرب الجديدة	٧٥ ألف نسمة
دمياط الجديدة	١٨٠ ألف نسمة
الصالحية الجديدة	٤٠ ألف نسمة

ومن الواضح ان هذه التقديرات تختلف كثيرا عن أعداد السكان الواردة فى تعداد ١٩٩٦ وأنها تتسم بالتفاوت الشديد.

وحسب تعداد ١٩٩٦ لا تمثل الأحجام السكانية فى أغلب المدن الجديدة إلا نسباً مئوية محدودة بالمقارنة الى المستهدف طبقا للبرامج الزمنية للتنمية ومخططات النمو السكاني، على الرغم من الاستثمارات الضخمة فى

المقومات العمرانية المختلفة بالمدينة من إسكان، وخدمات، وأنشطة اقتصادية، والتي لا تتناسب مع المحققات المحدودة للسكان.

ويرجع تواضع الأحجام السكانية المحققة بالمدن المصرية الجديدة - كما سبقت الإشارة إليه - الى عدم انتقال العاملين بالأنشطة الصناعية بهذه المدن إليها، وتفضيل بقائهم بمواطنهم الأصلية نتيجة لنقص الخدمات العامة والمجتمعية، وعدم توافق المعروض من الإسكان مع طبيعة الطلب عليه والخاص بالقاعدة العريضة من القوى العاملة بهذه المدن، فضلا عن انخفاض متوسطات الدخول للأسرة بالمقارنة بما هو محقق بمواطنهم الأصلية كما سيأتي ذكره تفصيلا فيما بعد.

٢- الخصائص الاجتماعية للسكان بالمدن المصرية الجديدة

يتميز النسيج السكاني في المدن المصرية الجديدة بأنه نسيج شاب تسوده الفئات العمرية الشابة. فبيلغ متوسط أعمار السكان ١٩ سنة، ومتوسط أعمال العاملين ٣٠ سنة، ومتوسط أعمار أرباب الأسر ٣٧ سنة، أما نسبة الأطفال (أقل من ١٢ سنة) فتبلغ حوالي ٤١% من مجموع السكان وهي نسبة عالية بالمقارنة بتمثيلتها على مستوى القطاع الحضري (٣٠,٩%) في الجمهورية، ويتميز الهرم السكاني في المدن المصرية الجديدة باتساع قاعدته (فئات الأعمار أقل من ١٢ سنة)، شأنه في ذلك شأن التجمعات السكانية المصرية الأخرى، إلا أنه بدلا من أن تتدرج الفئات العمرية من القاعدة الى القمة فإن الهرم يأخذ في الاتساع مرة أخرى في الفئات العمرية الشابة المكونة لقوة العمل، وهذا أمر طبيعي في مجتمع بكر ليست به قاعدة اقتصادية أصلية،

وتتوافد عليه عمالة فنية وإدارية وإنتاجية مهاجرة. هذا البناء السكاني الشاب له احتياجات خدمية وإنتاجية خاصة يجب أن تؤخذ في الحسبان^١.

ويوجد تفاوت واضح في البناء النوعي للسكان في المدن الجديدة، بالمقارنة بمثيله على مستوى الجمهورية، إذ ترتفع نسبة الذكور في هذه المدن حيث بلغت حسب تعداد ١٩٩٦ في مدينة العاشر من رمضان ٥٦,٣%، و ١٥ مايو ٥١%، و ٦ أكتوبر ٥٦,٣%، والسادات ٥٦,٣%، وبرج العرب الجديدة ٥٦,٣%، ودمياط الجديدة ٦٠,١%، والصالحية الجديدة ٥٥,١%، ومدينة السلام ٥١,١% بمتوسط عام للمدن الجديدة حوالي ٥٤,٣%، بينما متوسط نسبة الذكور على مستوى الجمهورية يبلغ ٥١,١%.

وترتفع نسبة المتزوجين بشكل واضح في المدن الجديدة بالنسبة لمثيلتها على مستوى الجمهورية، إذ بلغت بمدينة العاشر من رمضان حوالي ٨٠% وهي نسبة مرتفعة إذا ما قورنت بمثيلتها على مستوى الجمهورية (٦١,١%)، ويشير ارتفاع نسبة المتزوجين من جهة وانخفاض متوسط أعمار السكان من جهة أخرى الى ارتفاع معدلات الخصوبة في المستقبل وإلى تزايد متوقع في عدد الأطفال، مما يشير الى الحاجة الخاصة لبعض الخدمات ذات الصلة برعاية الأمومة والطفولة، والخدمات التعليمية الأساسية.

وتمثل الأسر المستوطنة بالمدن الجديدة أسراً صغيرة نسبياً، إذ تراوح حجم الأسرة ما بين ٣,٨ الى ٤,٣ فرد في المراحل الأولى لبعض المدن، مثل مدينة العاشر من رمضان، ويمثل ذلك مؤشراً قوياً لأحجام الأسر التي تقبل

^١ الخصائص السكانية والظروف العمرانية لمدينة العاشر من رمضان د. نهى فهمي - المركز القومي للبحوث

على الهجرة لمثل هذه المدن وهي الأسر صغيرة الحجم أي الأسر المكونة حديثاً Newly Formed Families .

٣- الخصائص الاقتصادية للسكان بالمدن الجديدة:

ترتفع نسبة العاملين من السكان في المدن المصرية الجديدة بصورة ملحوظة بالمقارنة بمثلتها على مستوى الجمهورية، حيث تتراوح ما بين ٣٣ الى ٤٠%، وتعد هذه النسبة مرتفعة بالمقارنة بالمتوسط العام على مستوى الجمهورية والبالغ مقداره ٢٤,٢%^١.

ولقد أثرت البيئة الإنتاجية التي توطنت في المدن الجديدة في الحالة العملية للسكان بهذه المدن، ففي مدينة العاشر من رمضان بلغت نسبة العاملين بأجر في الأنشطة الصناعية، أو في جهاز المدينة، أو أجهزة وزارات الخدمات ٧٣,٦%. بينما بلغت نسبة أصحاب المهن الحرة والتجارية والحرفية ١٩,٨% من إجمالي المقيمين في المدينة.

وعموماً يوفر القطاع الخاص الاستثماري فرص عمل لنسبة ٥٣% من سكان المدينة، بينما يوفر القطاع الحكومي ٣٨,٢% من تلك الفرص. وبينما تتركز عمالة الرجل في القطاع الخاص بنسبة ٥٦,٩% تتركز عمالة المرأة في القطاع الحكومي بنسبة ٥٧,١%.

ويوضح الجدول التالي رقم (٥-٥) متوسط الأجور وإنتاجية العامل في المدن الجديدة عام ٢٠٠١ حسب بيان غير منشور لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

^١ الخصائص السكانية والظروف العمرانية لمدينة العاشر من رمضان د. نهى فهمي - المركز القومي للبحوث

جدول رقم (٥-٥) متوسط الأجور وإنتاجية العامل فى المدن الجديدة عام ٢٠٠١

إنتاجية العامل فى السنة	متوسط الأجر فى السنة	المدينة
١٣٤٠٨٦,٠٠ جنيها	٢٨٧٧,٨٦ جنيها	العاشر من رمضان
٨٢٧٢٤,٥ جنيها	٣٥٨٢,٧١ جنيها	٦ أكتوبر
٥٣٩٢٤,٧٢ جنيها	٤٤٩٣,٣١ جنيها	السادات
٥٧٤٢٢,٥٧ جنيها	٢٤١١,٦٨ جنيها	برج العرب الجديدة
٢٨٦٤١,١ جنيها	٢٣٩٦,٦٥ جنيها	دمياط الجديدة
١٧٢٠٩١,٠٠ جنيها	٢٧٨١,٦ جنيها	الصالحية الجديدة
٩٤٩٩٣,٠٠ جنيها	٢٨١٠,٠٠ جنيها	المتوسط العام

من الجدول السابق يتضح أن متوسط دخل العامل فى العام على مستوى مدن الجيل الأول يبلغ ٢٨١٠,٠٠ جنيها أي ٢٣٤,١٦ جنيها فى الشهر، هذا ويبلغ متوسط إنتاجية العامل ٩٤٩٩٣,٠٠ جنيها فى العام أي ٣٤ مرة متوسط دخله. ومن الملاحظ انخفاض أجر العامل فى المدن الجديدة بدرجة ملفتة للنظر رغم ارتفاع إنتاجيته. ولا تمثل هذه الدخول حافزا كافيا على الانتقال للمدن الجديدة، ولا تكفي لامتلاك وحدة سكنية مناسبة ومواجهة ارتفاع تكاليف المعيشة المرتفعة نسبيا بها. لذا فإن نسبة كبيرة من العاملين (قدرت فى مدينة العاشر من رمضان بحوالي ٦٠%) لديهم عمل إضافي فى مجال إقامتهم بالمدن القديمة تدر عليهم دخلا إضافيا يساعدهم على مواجهة تكاليف المعيشة لا يستطيعون الاستغناء عنه، كما لا يجدون له بديلا بالمدن الجديدة. كما أن بعضهم تتوافر لهم أراض زراعية يقومون بمباشرتها فى المناطق الريفية التي يقيمون بها، وهي مؤجرة أو ملك خاص لهم.

٤- تباطؤ النمو السكاني بالمدن والمجتمعات الجديدة:

هناك العديد من الأسباب التي حدثت من قدرات المدن الجديدة على اجتذاب السكان واكتساب كيانات سكانية ذات أحجام تتناسب مع الاستثمارات الهائلة

التي استخدمت في إنشاء عناصر البنية الأساسية والخدمات العامة بالمراحل الأولى لهذه المدن، فضلا عن كون هذه الأحجام السكانية المنخفضة لم تمثل قواعد سكانية مناسبة وكافية لتحقيق الاستقرار في هذه المجتمعات الجديدة، ويمكن تلخيص هذه الأسباب فيما يلي:

أ. اعتمدت جميع المدن على نشاط واحد وهو النشاط الصناعي كقاعدة أساسية لنشأتها ونموها، فضلا عن أن أغلب الصناعات تتميز بأنها غير كثيفة العمالة، وهذا يفسر قلة عدد العمال العاملين بهذه المصانع رغم كثرة عددها. وتكمن عناصر الجذب في تنوع الأنشطة الرئيسية مثل المراكز التجارية، والمراكز الإدارية للوزارات والهيئات والشركات، والمراكز التعليمية والعلاجية التي تستلزم وجود أعداد كبيرة من السكان إما من العاملين بها أو المنتفعين منها كما سيأتي ذكره فيما بعد.

ب. إجماع العاملين بالمدن الجديدة عن التوطن بها (قدرت نسبة العاملين بمدينة العاشر من رمضان والذين يقطنون المدينة بحوالي ٨% فقط من مجموع العاملين بها)، ويرجع ذلك إلى عدة عوامل أولها محدودية دخولهم وعدم مقدرتهم على الحصول على وحدات سكنية مناسبة إما تملكها أو تأجيرا كما سبق ذكره. وثانيها ارتباط الأسر بأبناء في مراحل تعليمية متقدمة إما معاهد فنية أو جامعات في المدن القديمة ولا تتوافر هذه المستويات من التعليم بالمدن الجديدة. وثالثها هو نقص الخدمات الأساسية مثل الخدمات الصحية والترفيهية والتموينية والمواصلات والأمن وغيرها.

ج. عدم تحديد الشريحة الاجتماعية المستهدفة من السكان للانتقال للمدن الجديدة تحديدا واضحا، وهي الأسر المكونة حديثا وتوفير الخدمات الحياتية الملائمة لها من إسكان وتعليم وعلاج، وتقديم الدعم والحوافز

للسكان والتي تمكنهم من الاستيطان فى مجتمعهم الجديد. فعلى سبيل المثال صممت الوحدات السكنية بالمدن الجديدة بصورة مشابهة لوحدات المدن القديمة والتي تناسب الشريحة المتوسطة وفوق المتوسطة. ورغم الكم الهائل من الوحدات السكنية المقامة إلا أنها تخرج عن نطاق الأسر المكوّنة حديثاً من حيث مساحتها وتكلفتها.

٥- مقومات الجذب السكاني للمدن والمجتمعات الجديدة

يمكن أن تتمثل مقومات الجذب السكاني للمدن والمجتمعات الجديدة فى المحورين الآتيين:

أ- المحور الأول: تكثيف الأنشطة الجاذبة للسكان

تقوم المدن الجديدة حتى الآن على أساس اقتصادي واحد وهو الصناعة، بل على نوع واحد من الصناعة وهي الصناعة المتقدمة تقنيا والتي تعتمد على عمالة قليلة ماهرة، مما أدى الى انخفاض معدل الاستقرار البشري بها، ويجب تعدد وتنوع مقومات الجذب السكاني خصوصا الأنشطة التي تستخدم عمالة مكثفة وتغطي دائرة واسعة من السكان ومن المستفيدين منها. وفيما يلي موجز لهذه الأنشطة المقترحة:

• الصناعة :

بجانب الصناعة عالية التقنية المقامة حالياً بالمدن الجديدة، والتي تتسم بأنها صناعة استهلاكية بسيطة، يجب أن يستقر بها نوعان آخران من الصناعة هما:

- الصناعة الإنتاجية التي هي عماد التنمية والتي تؤدي فى النهاية الى عدم الاعتماد على استيراد المواد الخام والأجزاء المصنعة الأولية من الخارج.

- المشروعات الحرفية التي ترتبط بالصناعات القائمة والتي تنخفض فيها تكلفة فرصة العمل وتستخدم عمالة مكثفة.

كما يجب تنفيذ القرارات التي صدرت منذ مدة طويلة والتي تمنع إقامة صناعات جديدة كما تمنع التوسع في الصناعات القائمة داخل المدن القديمة وتوجيهها الى المدن الجديدة والمجتمعات الجديدة.

• الاستزراع :

تبلغ مساحة الأحزمة الخضراء حول المدن الجديدة حوالي ٣٣٠٠٠٠٠,٠٠ فدان، ويجب إعطاء أهمية كبيرة لاستصلاح هذه الأرض وذلك لتلبية احتياجات المدن الجديدة من المواد الغذائية، فضلا عن أن الاستزراع يعتبر من أكبر المشروعات استيعابا للقوى العاملة وأقلها تكلفة في خلق فرص العمل.

• الجامعات والمراكز البحثية :

تعتبر الجامعات المصرية من جامعات "الأعداد الكبيرة" ونتج عن الزيادة الكبيرة في أعداد الطلاب أن أصبح حرم كل جامعة مكتظا بالمباني، واختفت منه تقريبا المساحات الخضراء. ويمكن مواجهة الزيادة في الطلاب والكثافة البنائية العالية بأن يكون لكل جامعة أكثر من حرم. أي أن امتدادات الجامعات والمراكز البحثية يجب أن تتجه نحو المدن الجديدة لتكون نواة لحرم جامعي جديد يتبع الجامعة الأم بالمدن القديمة. وسوف تتيح المدن الجديدة مساحات واسعة للكليات وإسكان الطلاب وإسكان هيئة التدريس بما يلزمها من خدمات رياضية وثقافية وترفيهية. وتعدد الحرم الجامعية هو الأسلوب الذي اتبعته جامعات الأعداد الكبيرة في كل من أمريكا وأوروبا.

• المراكز الإدارية :

من المقترح اختيار إحدى المدن الجديدة لتكون مركزاً إدارياً تنتقل إليه الوزارات والهيئات العامة وتبقى بالقاهرة المؤسسات السيادية فقط، وذلك كأحد الحلول المقترحة لمشاكل العاصمة. فما زالت المدن القديمة - خصوصاً المراكز الحضرية الكبرى كالعاهرة والإسكندرية - تجذب الامتدادات الجديدة للمراكز الإدارية مما يضيف المزيد إلى مشاكلها العمرانية. لذا فإن إنشاء مركز إداري بإحدى المدن الجديدة يجب أن يكون ضمن استراتيجية الدولة في مجال التخطيط الإقليمي والقومي حتى يتاح له التنفيذ وتلتزم به الوزارات والهيئات المختلفة.

• مراكز التجارة وأسواق الجملة :

إن انتقال سوق روض الفرج إلى سوق العبور الجديد يجب أن يتبعه انتقال أسواق الجملة الأخرى والمخازن من المدن القديمة إلى المدن الجديدة. وسوف يؤدي انتقال هذه الأنشطة إلى تخفيف حدة مشاكل المرور بالمدن القديمة وإتاحة إضافة مساحات خضراء لها، فضلاً عن أن المدن الجديدة تتيح ظروفاً أفضل كثيراً لهذه الأنشطة عما هي عليه الآن.

• المراكز الصحية والعلاجية:

لم تعد المدن القديمة تتسع لمزيد من المراكز الطبية الكبرى أو المراكز العلاجية التخصصية. ويجب أن تقام مواقع مثل هذه المراكز بالمدن الجديدة بعيداً عن الاكتظاظ البنائي والسكاني، وعن التلوث بكل أنواعه وأشكاله. وستجد هذه المراكز الطبية المناخ البيئي الملائم والاتساع المناسب في المدن والمجتمعات الجديدة.

ب- المحور الثاني: السكان وإتاحة ميزات معيشية لهم بالمدن الجديدة:

سبق أن ذكرت بالنسبة لسكان المدن الجديدة عدة حقائق أساسية أولها الانخفاض النسبي في متوسط أعمار العاملين بها، إذ أن أغلبهم من الشباب أو من متوسطي العمر. وثانيها انخفاض متوسط الأجور انخفاضاً لا يتلاءم مع ربحية الشركات أو مع إنتاجية العمال. وثالثها ارتباط مصالح نسبة كبيرة من العاملين بمواطنهم الأصلي بالمدن القديمة، وقد أدت هذه العوامل الثلاثة إلى انخفاض معدل الاستقرار البشري بالمدن الجديدة، كما أن القلة التي استقرت فيها تواجه العديد من الصعاب في حياتها اليومية. وفي هذا المجال يمكن أن تتحدد المجموعات المستهدفة لسكني المدن الجديدة وهي "الأسر الحديثة التكوين" كما سبقت الإشارة إليه. ولذا فإن خدمات المدن الجديدة من تعليم وصحة وترفيه يجب أن تكون موجهة أساساً لهذه الشريحة من المجتمع. وأن تعمل الجهات المعنية سواء أكانت وزارة القوى العاملة والهجرة أو نقابات العمال على زيادة الأجور بما يتلاءم مع ربحية الشركات وإنتاجية العمال. كما يجب على الشركات إنشاء صناديق الخدمات الاجتماعية لعمالها لمساعدتهم في الحصول على وحدات سكنية بالأحياء القريبة إما تملكها أو تأجيرها، وكذلك مساعدتهم في الحصول على احتياجاتهم الأساسية بتكلفة تدخل في نطاق إمكاناتهم المادية وتأمينهم ضد المرض والعجز الكلي أو الجزئي، وغير ذلك من نواحي الرعاية الاجتماعية الضرورية لحياة آمنة مستقرة.