

الفصل الأول السيناريو المرجعي

مقدمة :

يقوم السيناريو المرجعي على فرضية أساسية وهي أن النظام العام الحالي سوف يستمر خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ بدون تغيير كبير في توجهاته الاجتماعية والاقتصادية . كما أن آليات وضع السياسات وإعداد الخطط وبرامج التنفيذ أي آليات صنع القرار ستبقى في مجملها كما هي عليه الآن .

ولا تستند التطورات التي تحدث في هذا السيناريو على أيديولوجية معينة ، بل تخضع أساساً لقدر من التجريب عن طريق " المحاولة والخطأ Try and Error " . ويتميز عموماً بالنظرة الفردية الذاتية في مواجهة وحل المشاكل . لذلك فقد يصعب أحياناً اكتشاف خط واحد مستمر يربط السياسات المتباينة المتعاقبة لهذا النظام في كل مجال من مجالات الأداء الخدمي أو الإنتاجي . وتحرص السلطة السياسية في هذا السيناريو على الاستقرار السياسي والاجتماعي تحت شعار تحقيق مجتمع الأمن والأمان . ويأخذ الاستقرار السياسي الجانب الأكبر من الاهتمام ، وقد يسبق ما عداه من اهتمامات أخرى . ولذا فمن أهم سمات هذا النظام: حرصه على عدم التغيير والعمل على استمرارية الأوضاع القائمة إلى أطول مدى ممكن .

ويتمحور جل اهتمام صانعي القرار في هذا السيناريو نحو التخطيط قصير المدى وإعطاء أولوية للمشروعات ذات المردود الإعلامي السريع . وعادة لا يدرك المسؤولون خطورة المشاكل في بدايتها وعلى الأخص المشاكل العمرانية بل غالباً ما تترك لتتفاقم . وعندما يكون لها نتائج سلبية مؤثرة يبادر صانعو القرار باتخاذ بعض الإجراءات لمواجهتها . ومثل هذه الإجراءات تكون في كثير من الأحيان أشبه برودود الأفعال وأقرب إلى المسكنات الوقتية منها إلى الحلول الجذرية (مع ملاحظته أن الدولة تجاهلت مشكلة العشوائيات لسنوات طويلة رغم كثرة ما قيل وما كتب عن خطورتها ولكن بدأ الاهتمام الرسمي بها فقط بعد أن صارت الأحياء العشوائية مأوى للعنف وللإرهاب والإرهابيين ومصدر تهديد للنظام ذاته) .

ويتسم هذا السيناريو بغياب النظرة الشاملة الكلية والتي في إطارها العام يمكن أن تتحدد استراتيجية العمران الحضري والريفي وعمران المجتمعات الجديدة . كما يتسم أيضاً بغياب التخطيط الإقليمي للتنمية القومية ، كذلك غياب السياسات طويلة المدى والتي لا تتأثر كثيراً بتغير الأفراد القائمين على تنفيذها . ومن الأدلة على ذلك عدم وجود سياسة قومية شاملة للإسكان حتى الآن .

ومن الظواهر الواضحة للسيناريو المرجعي هيمنة السلطة التنفيذية على السلطات الأخرى ، كما من مظاهره سيطرة شبه كاملة للحكومة المركزية على الإدارات المحلية . ويمكن وصف هذا النظام - باختصار شديد - بتركز السلطة في كل أوجه الإدارة بما في ذلك إدارة العمران .

وقد سمح هذا النظام بقدر محسوب من حرية تكوين الجمعيات الأهلية ، ولكن النشاط المدني ليس له تأثير ذو بال على أرض الواقع أمام الوزن الطاغى للسلطة الرسمية .

لذلك فإنه من المنتظر أن تستمر المشاكل الحالية التي تواجه مصر كما هي، مثل مشكلة الإسكان ، ومشكلة الامتداد العمراني على الأراضي الزراعية في الحيز الحالي ، ومشكلة تعثر التنمية في المحاور الجديدة خارج الوادي والدلتا ، ومشكلة مد خدمات المرافق للمدن والقرى وغيرها من مشاكل العمران. ولكن تفاقم هذه المشاكل الخطيرة قد يؤثر بصورة غير متوقعة على الاستقرار السياسي والاجتماعي الذي يحرص النظام المرجعي على المحافظة عليه ويجعله ضمن أهم أهدافه .

أولاً : الملامح الرئيسية للسيناريو المرجعي : السكان . التنمية . الإدارة :

(١) السكان و الزيادة السكانية :

سوف يستمر التباين الاجتماعي بين الشرائح السكانية المختلفة في ظل السيناريو المرجعي كما هو عليه الآن ، بل قد يزداد هذا التباين حدة و خطورة في المراحل القادمة . وسيسعى النظام المرجعي الى تأييد احتياجات الشرائح ذات الوزن السياسي والاقتصادي المؤثر مثل شريحة المستثمرين ورجال الأعمال الجدد وأعضاء المنظمات التنفيذية والتشريعية والحزبية الحاكمة وبعض الطوائف الخاصة . ففي رأي هذا النظام أن في تحقيق متطلبات هذه الطوائف والشرائح ضماناً لاستمراريته وبقاء لسلطانه . أما الشرائح المهمشة وهي شرائح محدودى الدخل والطبقات الدنيا والتي ليس لها وزن سياسي يذكر فسوف تحظى من الخدمات الاجتماعية الأساسية بالفدر الذي يضمن بقاءها داخل إطار سيطرة النظام وعدم الخروج عليه .

أي أنه من المتوقع في ظل هذا السيناريو استمرار انشطار المجتمع المصري الى مجتمعين منفصلين ، تتال الشرائح العليا منه وجماعات الضغط النصيب الأوفى من الرعاية ، أما الشرائح الدنيا فسوف لا تحظى بما تستحقه من اهتمام . ومن المنتظر أن تزداد الفجوة بين المجتمعين اتساعاً مع استمرار الاتجاه الحالي نحو العولمة والأخذ بحرية السوق دون ضوابط كافية تحد من ظاهرة الاحتكار والاستغلال ، ودون وجود محددات تنفيذية وتشريعية لتحقيق التوازن بين مصالح شرائح المجتمع والعدالة بين طبقاته وطوائفه . وسوف يؤدي هذا الانشطار الاجتماعي الى تصادم قيمي وسلوكي ، وغياب ما يسمى بالضمير الجماعي العام .

وفيما يلي موجز للزيادة السكانية المتوقعة خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ وتوزيعها على الحضر والريف والمجتمعات الجديدة .

أوضحت دراسة السكان في مشروع مصر ٢٠٢٠ أن تعداد مصر في السيناريو المرجعي سوف يبلغ ٩٣,٢١ مليون نسمة في عام ٢٠٢٠ ، كذلك أوضحت الدراسة أن تعداد مصر في عام ٢٠٠٠ بلغ ٦٤,٤٦ مليون نسمة ، وبذلك فإن الزيادة المتوقعة في عدد السكان في المدة من عام ٢٠٠٠ الى ٢٠٢٠ سوف تبلغ ٢٨,٧٥ مليون نسمة .

سبق أن ذكر أن دراسات مؤسسة الهايبيئات قد أوضحت أن نسبة سكان الحضر في الدول النامية سوف تبلغ حوالي ٥٢ % من مجموع السكان في عام ٢٠٢٠ وبالتالي فإن نسبة سكان الريف سوف تبلغ ٤٨ % . بينما أشارت دراسة السكان في مشروع مصر ٢٠٢٠ السابق الإشارة إليها إلى أن النسبة في حضر مصر سوف تكون حوالي ٤٠ % من السكان ونسبة الريف ستصل الى حوالي ٦٠ % . وقد جرت العادة بصفة عامة إلى تقسيم السكان في أغلب المجتمعات إلى حضر وريف . وإن كانت هناك في بعض المجتمعات شرائح أخرى غير حضرية وغير ريفية مثل البدو الرحل . وقد جاء التقسيم الحضري الريفي كأحد موروثات المجتمع الزراعي التقليدي ، والذي قسم المستقرات البشرية منذ البداية الى مراكز ريفية للإنتاج الزراعي ومراكز حضرية للإدارة والتجارة والحرف والصناعات المتعلقة بالزراعة ، كما سبق توضيحه تفصيلياً في الجزء الأول من هذه الدراسة " مقدمة في العمران - الخصوصية المصرية " . وتدعونا الخصوصية الجغرافية والسكانية لمصر الى تقسيم المجتمع المصري تقسيماً جديداً لا يقتصر على الحضر والريف فقط كما يتضح من الآتي :

- لكل من المدن والقرى الحالية فى الوادي والدلتا طاقة استيعابية قصوى لا يمكن تجاوزها بعد تحديد الحيز العمراني النهائي على أساس حدود الكتلة البنائية الحالية لهذه المدن والقرى كما سيأتي ذكره . ومن المتوقع أن تصل المدن والقرى إلى درجة التشبع السكاني خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ والتي لا تستطيع بعدها استيعاب مزيد من السكان.
- الزيادة السكانية المتوقعة فى الفترة من عام ٢٠٠٠ (٦٤,٤٦ مليون نسمة) إلى عام ٢٠٢٠ (٩٣,٢ مليون نسمة) وهي ٢٨,٧٥ مليون نسمة تفوق كثيراً قدرة المدن والقرى الحالية على استيعابها . وبالتالي فإن جزءاً كبيراً من هذه الزيادة السكانية - وهي ١٤,٣٣ مليون نسمة - سوف يتم توجيهه للاستقرار فى تجمعات عمرانية جديدة خارج الوادي والدلتا.

إن الحيز القديم يمكن بسهولة تقسيمه الى حضر وريف إلا أن هذا التقسيم يصعب سحبه على المستقرات الجديدة فى محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا . وذلك لأن نمط الحياة الاقتصادية والاجتماعية Socio-Economic فى هذه المستقرات يختلف اختلافاً جذرياً عن النمط التقليدي السائد فى الحيز الحالي ، كما أن النمط العمراني لهذه المستقرات من عمارة وتخطيط وأحجام سيختلف كثيراً عن النمط العمراني للمدن والقرى الحالية . لذلك فإنه قد يكون من الأفضل علمياً وواقعياً أن يتحرر سكان هذه المستقرات من التعريفات التقليدية - وهي سكان الحضر أو سكان الريف - وأن يعطوا تعريفاً أكثر مناسبة لطبيعة حياتهم الجديدة وهو "سكان المجتمعات الجديدة" .

ان سكان المدن والمجتمعات الجديدة الحالية يقسمون فى الإحصائيات الرسمية إلى حضر وريف (سكان الأراضي الزراعية المستصلحة يبلغون حوالي ٦٠٠ ألف نسمة وما يقرب من مليون نسمة يسكنون فى المدن الجديدة

مثل العاشر من رمضان والسادات و ٦ أكتوبر وغيرها). وقد يرجع ذلك إلى أن أغلب هذه المجتمعات يقع في نطاق تأثير الحيز الحالي من حضر وريف . فما زالت المجتمعات الجديدة - وهي في مراحلها الأولى - تنمو في حضانة المجتمعات القديمة . ولكن مع النمو السريع لها ومع انتشارها في مناطق جديدة خارجة تماماً عن نطاق تأثير المجتمعات القديمة فسوف تستقل بذاتها وتكون لها ملامحها الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية الخاصة بها .

وبنا على ما سبق فإن سكان مصر في عام ٢٠٢٠ سوف ينقسمون الى ثلاثة أقسام : سكان الحضر وسكان الريف وسكان المجتمعات الجديدة . وفيما يلي بيان لكل منها في ظل النظام المرجعي :

١ - سكان الحضر في عام ٢٠٢٠ :

جاء في دراسة السكان في مشروع مصر ٢٠٢٠ أن سكان الحضر بلغ في عام ٢٠٠٠ حوالي ٢٧,٥٣ مليون نسمة (٦,٢٥ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٤ فرد) . وسبق أن ذكر في الجزء الثاني من هذه الدراسة والخاص بالمدن والتحضر أن شريحة المدن الكبيرة (أكثر من ١٠٠ ألف نسمة) تشتمل على ٧٤,٥ % من سكان الحضر وتتسم بكثافة سكانية عالية. أما المدن المتوسطة (٥٠ ألف - ١٠٠ ألف نسمة) فتشتمل على ١٣ % من سكان الحضر وتتميز بكثافة سكانية أقل من كثافة المدن الكبيرة ، ولذا فإن قدرتها الاستيعابية للزيادة السكانية ستكون أكثر من قدرة استيعاب شريحة المدن الكبيرة . وتشتمل المدن الصغيرة (أقل من ٥٠ ألف نسمة) على ١٢,٥ % من سكان الحضر. وهي مثل شريحة المدن المتوسطة تتميز بكثافة سكانية أقل نسبياً وقدرة استيعابية أكبر من غيرها .

وقد أعدت الهيئة العامة للتخطيط العمراني دراسة لمخططات بعض المدن في كل من الشرائح الثلاث : الكبيرة والمتوسطة والصغيرة وحددت القدرة الاستيعابية لكل منها . وتبين من هذه الدراسة أن شريحة المدن الكبيرة يمكن أن تستوعب ما يقرب من ٣٠% من حجم سكانها الحاليين . وتبلغ درجة استيعاب المدن المتوسطة حوالي ٥٠% ودرجة استيعاب المدن الصغيرة ما يزيد قليلاً على ذلك . وإذا ما أخذت نسبة السكان بكل شريحة من الشرائح الثلاث فإنسه يمكن القول بأن المدن الحالية بأحجامها المختلفة يمكنها أن تستوعب ٣٢,٨% من سكانها الحاليين . وذلك بفرض تحديد كردونات المدن بصفة نهائية حسب حدود الكتلة البنائية الحالية وعدم السماح بالامتداد العمراني خارج هذه الحدود . وتتمثل قدرة المدن الحالية على استيعاب الزيادة السكانية فيما يلي :

- استغلال الفراغات داخل المدن بعد إعداد تخطيط تفصيلي لهذه المدن تتحدد فيه استخدامات الأراضي والكثافة السكانية والكثافة البنائية بأحيائها المختلفة.
- تعمير الأحياء المتهالكة داخل المدن وتنميتها اقتصادياً واجتماعياً وعمرانياً .
- إزالة بعض المناطق العشوائية المتدنية وإقامة أحياء سكنية مخططة مكانها .
- رفع الكثافة السكانية في بعض الأحياء الى ٢٠٠ فرد في الفدان الواحد بدلاً من الكثافة المسموح بها قانوناً داخل المدن وهي ١٥٠ فرداً في الفدان .

مما سبق يتضح أن أقصى زيادة سكانية يمكن أن تستوعبها المدن الحالية تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٢ فرد) . وهذا يعني أن المدن الحالية لها سقف سكاني لا تستطيع أن تتجاوزه وذلك بسبب محدودية الحيز المكاني أفقياً ورأسياً لهذه المدن . وبذلك فإن المدن المصرية سوف تبلغ طاقتها السكانية القصوى - والتي تبلغ ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) - في المستقبل القريب وقبل حلول عام ٢٠٢٠ . ولهذا فإن النظام

العام الذي سوف تكون عليه مصر فى عام ٢٠٢٠ لن يكون له تأثير يذكر على حجم سكان الحضر . أي أن عدد سكان الحضر فى عام ٢٠٢٠ سيظل ثابتاً فى ظل أي من السيناريوهات الخمسة السابق الإشارة إليها وهو ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .

٢- سكان الريف فى عام ٢٠٢٠:

بلغ سكان الريف فى عام ٢٠٠٠ حوالي ٣٦,٩٣ مليون نسمة (٧,٦٩ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٨ فرد) وذلك حسب ما جاء فى دراسة السكان فى مشروع مصر ٢٠٢٠ السابق الإشارة إليها .

وقد أجريت العديد من الدراسات على القدرة الاستيعابية للقرية المصرية من الزيادة السكانية قامت بها كلية التخطيط العمراني جامعة القاهرة وكلية الهندسة جامعة عين شمس وكلية الهندسة جامعة المنوفية وذلك بتكليف من الهيئة العامة للتخطيط العمراني التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية . وكانت النتائج الأولية لهذه الدراسات كالاتي :

– القدرة الاستيعابية للزيادة السكانية فى بعض قرى مركز العياط بمحافظة الجيزة تتراوح ما بين ٢٨% و ٣٨% من سكانها الحاليين ، بمتوسط قدره ٣٢,٨% .

– القدرة الاستيعابية للزيادة السكانية فى بعض قرى مركز شبين الكوم بمحافظة المنوفية تتراوح ما بين ١٧% و ٣٩% ، وفى بعض قرى الباجور بنفس المحافظة تتراوح ما بين ٩% و ٤٦% ، بمتوسط عام لمجموع هذه القرى يبلغ ٢٧,٥% من سكانها الحاليين .

– تتراوح القدرة الاستيعابية للزيادة السكانية فى بعض قرى محافظة القليوبية ما بين ١١% و ٤٤% ، بمتوسط عام قدره ٢٧,٥% من سكانها الحاليين .

- تتراوح القدرة الاستيعابية للزيادة السكانية في بعض قرى محافظة الغربية ما بين ١٢% و ٣٣% ، بمتوسط عام قدره ٢٤,٣ % من سكانها .
- التفاوت الكبير في القدرة الاستيعابية للزيادة السكانية بين القرى المختلفة إذ أنها تتراوح ما بين ١١% في بعض القرى و ٤٦% في قرى أخرى. ولكن المتوسط العام يبلغ حوالي ٢٨% من السكان الحاليين .

وقد أوضحت الدراسات السابقة أن القدرة الاستيعابية للزيادة السكانية في القرى تتمثل في الامتداد الرأسى لبعض المباني والامتداد الأفقى على الأراضي الفضاء والجيوب الزراعية داخل كردونات القرى ، وكذلك في إعادة بناء النواة الأساسية للقرية داخل طريق دابر الناحية والمقامة في أغلب الأحيان من مبان ذات طابق واحد من الطوب اللبن وعلى مساحات محدودة . وقد قدر في هذه الدراسات أن الامتداد الرأسى يمثل حوالي ٣٠% من القدرة الاستيعابية ، والامتداد الأفقى على الأراضي الفضاء يمثل ١٠% . أما إزالة الكتلة البنائية القديمة وإعادة تعميرها فيمكن أن يمثل حوالي ٦٠% من القدرة الاستيعابية . ولكن هذه الامتدادات الرأسية والأفقية تواجهها صعوبات جمة على أرض الواقع - سوف يأتي بيانها فيما بعد - مما يحد كثيراً من القدرة الاستيعابية للقرية السابق ذكرها والتي تبلغ في المتوسط حوالي ٢٨% من سكانها الحاليين . وأمام هذه الصعوبات فإنه يمكننا الفرض أن القدرة الاستيعابية الممكنة عملياً للقرية بصفة عامة قد لا تتجاوز ٢٠% من سكانها الحاليين .

وقد بلغ عدد سكان الريف في عام ٢٠٠٠ حوالي ٣٦,٩٣ مليون نسمة (٧,٦٩ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٨ فرد) كما سبق ذكره . وبناء على ما سبق فإن الطاقة الاستيعابية القصوى للقرى تبلغ ٢٠% من سكانها أي أنها تبلغ ٧,٣٨ مليون نسمة (١,٦ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة

٤,٦ فرد). أي أن عدد سكان القرى سوف يبلغ أقصى مداه قبل عام ٢٠٢٠ وهو حوالي ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) . وسيظل هذا العدد ثابتاً في ظل أي من السيناريوهات الخمسة للنظام العام المتوقع أن تكون عليه مصر في عام ٢٠٢٠ وذلك كما هي الحال بالنسبة لسكان الحضر كما سبق بيانه .

٣- سكان المجتمعات الجديدة في عام ٢٠٢٠:

سبق الإشارة الى أن تعداد مصر في السيناريو المرجعي في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٩٣,٢١ مليون نسمة وأن تعداد مصر في عام ٢٠٠٠ بلغ ٦٤,٤٦ مليون نسمة ، أي أن الزيادة السكانية المتوقعة خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ تبلغ ٢٨,٧٥ مليون نسمة . ويبلغ مجموع الزيادة السكانية التي يمكن أن يستوعبها الحضر والريف خلال الفترة المذكورة ١٦,٣٥ مليون نسمة كما سبق توضيحه . أما الباقي من الزيادة السكانية والتي تفيض عن طاقة المدن والقرى الحالية والتي تبلغ ١٢,٤ مليون نسمة (٣,١ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤ فرد) فيجب توجيهه إلى محاور التنمية الجديدة خارج الحيز الحالي في الوادي والدلتا.

مما سبق يتضح الآتي :

- عدد السكان في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٩٣,٢١ مليون نسمة . وعدد الزيادة السكانية في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ يبلغ ٢٨,٧٥ مليون نسمة.
- عدد سكان الحضر في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٣٦,٥ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) .
- عدد سكان الريف في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ٤٤,٣١ مليون نسمة (٩,٢٩ مليون أسرة) .

- عدد سكان المجتمعات الجديدة خارج الوادي والدلتا في عام ٢٠٢٠ سوف يبلغ ١٢,٤ مليون نسمة (٣,١ مليون أسرة) .
- النسبة المئوية لكل من سكان الحضر وسكان الريف وسكان المجتمعات الجديدة في عام ٢٠٢٠ تبلغ على التوالي ٣٩,١٦ % و ٤٧,٥٤ % و ١٣,٣ %

ويوضح الجدول التالي توزيع السكان في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة :

جدول رقم (١-١) التوزيع السكاني في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ (بالمليون)

التعداد الكلي		سكان الحضر		سكان الريف		سكان المجتمعات الجديدة	
نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة	نسمة	أسرة
٦٤,٤٦	١٣,٩٤	٢٧,٥٣	٦,٢٥	٣٦,٩٣	٧,٦٩		
		٨,٩٧	٢,١٣	٧,٣٨	١,٦		
٩٣,٢١	٢٠,٧٧	٣٦,٥	٨,٣٨	٤٤,٣١	٩,٢٩	١٢,٤	٣,١
١٠٠ %		٣٩,١٦ %		٤٧,٥٤ %		١٣,٣ %	

(٢) التنمية:

تعتمد التنمية في هذا السيناريو أساساً على مبادرات القطاع الخاص. وفي سبيل ذلك فقد سعى النظام الحالي الى تهميش دور القطاع العام بل وإلى التخلص التدريجي منه . وقد قام هذا القطاع بقيادة التنمية الاجتماعية والاقتصادية خلال الحقبة الاشتراكية . ولكن خلال العقود القليلة الماضية

ساد الاتجاه نحو محاولة الأخذ بالنظام الرأسمالي أو ما يسمى باقتصاد السوق. وقد تم خلال هذه الفترة خصخصة الكثير من شركات القطاع العام ويجري حالياً خصخصة الباقي منها بخطى واسعة. وفي ذات الوقت يقوم النظام الحاكم بتشجيع قيام الشركات الخاصة والشركات الاستثمارية ومنحها تسهيلات ائتمانية وميزات ضرائبية كبيرة. فعلى سبيل المثال يقوم النظام بالاعتماد على هذه الشركات الخاصة فى تنفيذ مشروعاته الكبرى من موانئ ومطارات ومحطات توليد كهرباء ومرافق وما شابهها عن طريق نظام BOT والذي يتمثل فى أن تقوم هذه الشركات بإقامة تلك المشروعات وتشغيلها واستغلالها لمصلحتها لفترة متفق عليها تنتقل ملكيتها بعد ذلك للدولة. وعادة ما تمنح الشركات حق الانتفاع بأراضي واسعة حول مواقع هذه المشروعات، وكذلك حق تحويل أرباحها الى الخارج رغم أن رأسمالها قد يأتي عن طريق مدخرات محلية وليس عن طريق استثمارات خارجية.

ولكن من الملاحظ أن فتح الباب على مصراعيه للقطاع الخاص قد تم بدون وضع الأطر السليمة التي تضمن حسن أدائه، مثل منع الاحتكار وتشجيع التنافس وتطبيق نظم ضبط ومراقبة الجودة بالنسبة لكل من المنتجات المصنعة محلياً أو المستوردة من الخارج.

كما أنه من الملاحظ أن شريحة الرأسمالية الجديدة التي تكونت خلال الحقبة الرأسمالية الأخيرة غالباً ما تسعى الى إقامة مشروعات استهلاكية قصيرة المدى ذات عائد سريع، مع تجنب المشروعات الإنتاجية الأساسية ذات المردود طويل المدى. وغنى عن الذكر أن هذه الشريحة فى مجملها تتسم بضعف وعيها القومي ومحدودية الإحساس بمسئولياتها الاجتماعية.

مما سبق يتضح أن الدولة فى ظل النظام المرجعي قد فقدت إلى حد ما قدرتها على توجيه التنمية الاتجاه الذي يمكن أن تتحقق معه مصلحة المجتمع بكل شرائحه بصورة عادلة ومتوازنة ، وأعطت مقاليد التنمية لقطاع يبدو أنه لا يمتلك مشروعاً متكاملًا لهذه التنمية ، بل إنه يتجه لتحقيق مصالح شرائح محدودة على حساب مصالح شرائح أخرى واسعة . وقد وجد النظام المرجعي نفسه فى وضع غير متسق ، يتسم بالازدواجية بل وبالتناقض الواضح . ويتمثل ذلك فى أنه من ناحية لا يستطيع التخلي عن مسؤولياته الاجتماعية من تقديم الدعم فى مجالات عدة ، وإتاحة العديد من الخدمات الاجتماعية إما مجاناً أو بسعر أقل كثيراً من قيمة تكلفتها الفعلية وغيرها من موروثات الحقبة الاشتراكية، ومن ناحية أخرى يسعى سعيًا حثيثاً للأخذ بالنظام الرأسمالي والاندماج فى النظام العالمي الجديد بدون توافر الآليات الإدارية والتشريعية اللازمة لضمان اتزان السوق الرأسمالي القائم على التنافس وعدم الاحتكار والتوازن بين العرض والطلب .

وفى مثل هذا التناقض فى التوجهات والسياسات ، وفى ظل غياب خطط قومية للتنمية بما فى ذلك التنمية العمرانية ، فإن الخطط والمشروعات ترتبط ارتباطاً ذاتياً بشخصية القائمين عليها . ويمكن بسهولة أن تتغير هذه المشروعات بتغير المسؤولين عنها . فقد تغيرت وظيفة التجمعات العمرانية العشرة حول القاهرة من كونها تجمعات سكنية لمحدودي الدخل - وبهدف تخفيف الكثافة السكانية داخل القاهرة - إلى مدن جديدة خصصت لإسكان الشريحة العليا والشريحة فوق المتوسطة من المجتمع ، وذلك بتغير القيادة المسؤولة عن الإسكان والتعمير . كذلك أوقف مشروع فوسفات أبو طرطور بعد

أن تم صرف عدة مليارات من الجنيهات على إنشائه بتغيير المسؤولين عن استغلال المناجم والثروة المعدنية في مصر .

كذلك قام النظام المرجعي خلال الثمانينات من القرن العشرين بتنمية إقليم سيناء . فأمكن استصلاح ما يقرب من ٣٠٠ ألف فدان ، والقيام بالعديد من المشروعات السياحية والتعدينية والصناعية . وكانت نتائج هذه المشروعات مشجعة للغاية مما كان يستوجب منطقياً الاستمرار بل والتوسع فيها ، خصوصاً مشروعات التنمية الزراعية والصناعية والتعدينية وذلك لما لها من مزايا عديدة . ولكن النشاط التنموي بسيناء بدأ يسير ببطء ملحوظ، وتحول الاهتمام الرسمي في أواخر التسعينات من إقليم سيناء إلى منطقة أخرى هي إقليم توشكى وشرق العوينات بالصحراء الغربية وذلك قبل أن تستكمل سيناء مقومات تنميتها وبلوغها نقطة الانطلاق الذاتي، مما أدى إلى انحسار معدلات التنمية بها في السنوات الأخيرة ، وانخفاض إنتاجية الكثير من مشروعاتها. ومع التسليم بالأهمية الكبيرة لمشروع توشكى وغيره من المشروعات العملاقة إلا أن هناك بعض المآخذ عليها ، منها ارتفاع تكلفتها ارتفاعاً كبيراً وبالتالي ارتفاع تكلفة خلق فرص العمل بها، ومنها أن قدرتها على جذب عدد كبير من السكان ستظل محدودة لاعتمادها سواء في الزراعة أو الصناعة على تقنية عالية لا تحتاج الى عمالة مكثفة، وكذلك منها بعد المسافة بينها وبين الحيز العمراني الحالي مما يستوجب إنشاء بنية أساسية كاملة جديدة لها ، وعدم الاستفادة من الإمكانيات البشرية والخدمات المتاحة بالحيز الحالي . كما أن العائد من هذه المشروعات لن يكون سريعاً بل يحتاج إلى وقت طويل نسبياً مقارنة بغيرها من المشروعات. وهذه المشروعات الكبيرة طويلة المدى قد يكون من المناسب البدء في تنفيذها في مرحلة

متقدمة من مراحل التنمية وليس فى مراحلها الأولى ، وذلك لما تحتاجه من استثمارات كبيرة وتقنية متقدمة قد لا تكون متاحة بدرجة كافية فى الوقت الحالى .

هذا ومن المنتظر استمرار الانحسار الحالى فى حجم الاستثمارات الأجنبية والعربية فى مصر، ذلك لأن الظروف التى تحد من جذب هذه الاستثمارات سوف تظل قائمة والتي تتمثل فى عدم الاطمئنان إلى أن النظام العام يحمل فى طياته إمكانية استمراره واستقراره ، وكذلك عدم الثقة بدرجة كافية فى النظام التشريعية والإجرائية والإدارية المنظمة للاستثمار ، كما أن السياسات المالية والاقتصادية تتسم بعدم الثبات وكثرة التغيير وعدم وضوح التوجهات والأهداف، مع قصور واضح فى المعلومات والبيانات الخاصة بمجالات التنمية وإمكاناتها فى أقاليم مصر المختلفة .

وتتمثل محاور التنمية فى ظل السيناريو المرجعي فيما يلي :

١- يستمر الاتجاه الحالى فى إقامة الصناعات الاستهلاكية والصناعات التجميعية والتي يتم استيراد مكوناتها وموادها الأولية من الخارج . ويعنى ذلك أن الكثير من هذه الصناعات - وعلى الأخص الصناعات المعدنية والدوائية - مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالشركات العالمية الكبرى والشركات متعددة الجنسيات. وليس من المحتمل إعطاء اهتمام كاف للصناعات الثقيلة الأساسية.

وسيحاول النظام المرجعي التوسع فى الصناعات المتعلقة بمجالات المعلوماتية والحاسبات والإلكترونيات. وذلك لما لهذه الصناعات من دور تنموي كبير فى الاقتصاد الحديث وخاصة فيما يتعلق بزيادة إمكانات التصدير الى الخارج .

كما سيسعى النظام الحاكم فى هذا السيناريو إلى دعم الصناعات الحرفية، وهي صناعات يدوية أو نصف ميكانيكية ، وتعتمد أساساً على الخامات المحلية أو بعض الخامات المستوردة من الخارج كالصوف مثلاً فى صناعة السجاد. ويستوجب ذلك تدعيم دور صندوق الخدمات الاجتماعية ومد خدماته ليشمل الريف والحضر على حد سواء .

٢- ستبقى مشكلة الحيازات الزراعية الصغيرة قائمة كما هي وربما تزداد تفاقمًا. وهذا ما يعبر عنه بتفتت الأراضي الزراعية الى قطع صغيرة مع زيادة عدد مالكيها جيلًا بعد جيل . وربما تجرى محاولة تجميع هذه القطع الصغيرة فى وحدات زراعية أكبر يخضع كل منها لنظام زراعي وري واحد ، وتأخذ الصيغة التعاونية بين المشاركين فيها. ومثل هذه الوحدات يمكنها تحقيق إنتاجية أكبر وبتكلفة أقل عما لو كانت مجزأة الى ملكيات صغيرة . ولضمان نجاح هذه المحاولة يجب أن تبدأ بإقناع ملاك القطع الصغيرة بجدواها ، وهو أمر ليس من السهل عليهم قبوله. ولذا فإن نجاح مثل هذه المحاولات سوف يكون محدوداً .

كما سيسعى النظام المرجعي الى استخدام طريقة الري بالتقطيع بدلاً من طريقة الغمر المتبعة حالياً فى الوادي والدلتا ، وذلك لتوفير أكبر كمية ممكنة من المياه لاستخدامها فى ري الأراضي المستصلحة الجديدة فى مناطق توشكى وشرق العوينات والواحات بالصحراء الغربية وغيرها من المحاور التنموية الجديدة ، إذ أن حصة مصر من مياه النيل محدودة (٥٥,٥ مليار متر مكعب سنوياً) وليس من المتوقع زيادتها فى المستقبل المنظور .

٣- سوف تبذل محاولات متعددة فى مجال التنمية البشرية ، وسيقوم النظام الحاكم بمضاعفة الجهد فى محو الأمية ، إذ لا يمكن التعايش طويلاً مع نسبة

الأمية العالية بين الكبار في الوقت الحاضر . وسيتم ذلك بالتوسع في تنفيذ البرامج الخاصة بتعليم الكبار والحد من التسرب في مراحل التعليم المختلفة، خصوصاً المراحل الأولى منه .

كما أنه سوف يتوسع النظام الحاكم في نشر مراكز التدريب الفنية وذلك لتغذية الصناعات المختلفة ، بما في ذلك الصناعات الحرفية بعمالة مدربة يمكن معها الارتقاء بمستوى الجودة ، مما يتيح لهذه المنتجات وعلى الأخص المنتجات الريفية والمجالية إمكانية التصدير للأسواق الخارجية .

يمكن القول بصفة عامة إن سياسات وخطط التنمية في ظل السيناريو المرجعي ستظل تفتقد وضوح الرؤى ، وغياب استراتيجيات واضحة لتحقيق أهداف محددة ، وعلى الأخص من ناحيتين : أولاها تحديد مجالات التنمية وأولوياتها ومراحلها ، وثانيتهما تحديد بعدها المكاني سواء أكان في داخل الوادي والدلتا أو في خارجها . وستظل هذه السياسات التنموية عرضة دائماً للتغيير والتبديل بتغير الظروف السياسية والخارجية وبتغير الأشخاص القائمين عليها .

ولما كانت التنمية العمرانية ستتال الاهتمام الكافي بالقدر الذي تتحقق معه مصالح الشرائح العليا المؤثرة من ناحية ، وبالقدر الذي يمنع الشرائح الدنيا المهمشة من تهديد الاستقرار السياسي للنظام الحاكم من ناحية أخرى ، لذلك فإنه من المنتظر استمرار المشاكل العمرانية الحالية وقد يصل بعضها الى درجة الخطورة والتفاقم خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ مما يجعل إمكانية إيجاد حلول لها أكثر صعوبة وأبعد منالاً .

(٣) الإدارة :

يتسم نظام الإدارة فى السيناريو المرجعي بدرجة عالية من الهيمنة المركزية مع محدودية شديدة فى دور المحليات وغياب واضح للمشاركة الشعبية الفعالة .

كما يتسم بظاهرة تعدد الجهات والأجهزة التي تعمل فى مجال واحد دون تنسيق كاف فيما بينها، مما يؤدي دائما الى تداخل وتعارض فى المسئوليات والواجبات وضياع الكثير من الجهد والوقت والمال ، وكذلك يؤدي عدم التنسيق الى تراكم للمشروعات فى مناطق وغيابها فى مناطق أخرى ، أي عدم توزيعها مكانياً توزيعاً عادلاً . وظاهرة عدم التعاون بين الجهات المختلفة والتي كان يجب أن تتكامل أنشطتها أوضح ما تكون فى مجال العمران . فعلى سبيل المثال ظل ميناء دمياط الجديد لا يعمل لعدة سنوات بعد إتمام إنشائه ، لأن شبكة الطرق السريعة التي كانت ستقوم على خدمته وربطه بداخل البلاد لم تنفذ فى وقت متزامن مع تنفيذ الميناء . ويرجع ذلك إلى عدم وجود تنسيق كاف فى ذلك الوقت بين وزارة الإسكان والمرافق التي قامت بتنفيذ الميناء ووزارة النقل والمواصلات المسئولة عن إقامة شبكات الطرق السريعة بين أرجاء البلاد .

كذلك فإن تعدد الأجهزة التي تعمل فى مجال واحد دون تعاون كاف فيما بينها يظهر بوضوح فى مجال التنمية الريفية . فمن الملاحظ أن إدارة التنمية الريفية موزعة بين عدة جهات تعمل كل منها وهي شبه منفصلة عن الأخرى . فوزارة التنمية المحلية تتولى الإشراف على الوحدات المحلية فى أدائها وفي تعيين العاملين بها ، ووزارة الداخلية تقوم بالإشراف على الأمن فى الريف وتعيين عمد القرى ومشايخها ، كما تقوم وزارات الخدمات بتوفير الخدمات الاجتماعية كل فيما يخصه مثل الخدمات الصحية والخدمات التعليمية والخدمات

الاجتماعية وغيرها . ويقوم الصندوق الاجتماعي للتنمية بتمويل بعض المشروعات الصناعية والحرف الريفية . كل ذلك بخلاف ما يقوم به برنامج التنمية الريفية "شروق" من مشروعات تنموية ومن مشروعات خدمية خصوصاً في مجال الصرف الصحي. وقد أدى كل ذلك الى تضارب فى المسئوليات وتشابك فى المشروعات .

ويبدو عدم التنسيق بل وعدم التعاون بين الوزارات المختلفة واضحاً أيضاً فى مشروعات المدن والمجتمعات الجديدة . فقد قامت وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية منفردة بتحديد مواقع وأحجام هذه المدن وإعداد مخططاتها العمرانية وتنفيذها بكل مكوناتها من أحياء سكنية ومناطق صناعية وخدمات صحية وتعليمية واجتماعية وترفيهية ، دون تعاون يذكر بينها وبين الوزارات المختلفة ، والتي يجب أن يمتد نشاطها بطبيعة عملها إلى كافة المستقرات البشرية - القديمة منها والجديدة - مثل وزارات الزراعة والصناعة والصحة والسكان والتربية والتعليم والتعليم العالي والكهرباء وغيرها من وزارات الإنتاج والخدمات .

وقد قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التابعة لوزارة الإسكان والمرافق وحدها ومنذ البداية بتحمل عبء إنشاء المدن الجديدة ، بما فى ذلك كافة المنشآت الخاصة بالخدمات الاجتماعية المختلفة ، بدون مشاركة من الوزارات التي تتبعها هذه الخدمات ، مما أثقل كاهل الهيئة وأدى الى خلل كبير فى الهياكل التمويلية للمدن الجديدة وتعثر فى تنميتها العمرانية . وكان من نتائج كل ذلك أنه لم يتحقق حتى الآن إلا جزء محدود من الأهداف التي أنشئت هذه المدن أصلاً من أجلها .

ونظراً للطبيعة الخاصة للسيناريو المرجعي ، والتي تتمثل في حرصه على إبقاء الأوضاع قائمة كما هي بدون تغيير كبير الى أطول مدة ممكنة ، فليس من المتوقع أن يقوم هذا السيناريو بتطوير النظام الإداري الحالي رغم ما يشوبه من عيوب واضحة. لذلك فإنه من المنتظر أن يستمر التضارب فى السلطات واختلاط المسؤوليات خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ بكل ما يمثله ذلك من سلبيات فى إدارة عمران الحضر والريف والمجتمعات الجديدة .

وفيما يلي الملامح الرئيسية للإدارة فى ظل السيناريو المرجعي :

١-ستستمر هيمنة الحكومة المركزية وسيطرتها شبكه الكاملة على كل ما يتعلق بإدارة العمران الحضري والريفي وعمران المجتمعات الجديدة . وقد تبذل بعض المحاولات لتحقيق قدر محدود من اللامركزية ، ولكنها ستظل محاولات شكلية دون أن تمتد الى مضمون اللامركزية الحقيقية .

٢-سيقتصر دور المحليات - كما هو عليه الآن - على الإدارة اليومية الروتينية لمشروعات العمران وتشغيلها دون أن يمتد ذلك الى وضع الاستراتيجيات وبرامج التنمية العمرانية . وقد تقوم بعض المحليات بإعداد مشروعات كبرى بها تخطيطاً وتنفيذاً مثل ما حدث فى مدينة الإسكندرية أو مدينة قنا ، ولكن سيظل ذلك فى عداد المحاولات الفردية الاستثنائية والتي لا تمثل قاعدة عامة .

٣-رغم ضرورة استحداث مستوى إداري جديد بين الحكومة المركزية وبين المحافظات وهو مستوى الأقاليم وذلك لتحقيق إدارة محلية فعالة ، إلا أن النظام المرجعي سوف لا يتخذ خطوات إيجابية نحو تحقيق ذلك . وستظل الإدارة المحلية فى ضموها الحالي كما سبق ذكره .

٤- ستظل الحدود الفاصلة بين مسؤوليات وواجبات الأجهزة الحكومية المختلفة غير واضحة وعلى الأخص في مجال العمران ، ولذا فإنه من المتوقع استمرار تضارب الاختصاصات وتداخل المسؤوليات وغياب التعاون بين الجهات التي تلتقي أنشطتها في مجال واحد .

٥- سوف لا يقوم النظام المرجعي بإعداد تخطيط قومي وإقليمي شامل يغطي كامل المسطح الجغرافي المصري يتحدد بموجبه النسق العمراني على المستوى القومي والمستوى الإقليمي والمستوى المحلي . كما تتحدد فيه محاور التنمية الجديدة وإمكاناتها. وتوضع على أساسه خطط التنمية ومراحل تنفيذها وكذلك أسلوب الانتشار السكاني من الحيز القديم الى الحيز الجديد في محاور التنمية خارج الوادي والدلتا . وسوف تستمر كل وزارة في إعداد مخططاتها القطاعية - مثل النقل والكهرباء والسياحة والإسكان والمرافق - ولكن بمعزل شبه تام عما تقوم به الوزارات الأخرى . كما ستقوم بتنفيذ مشروعاتها طبقا لمخططها الخاص وليس طبقا لمخطط قومي وإقليمي شامل .

٦- تظل المشاركة الشعبية محدودة الفاعلية وسوف يسمح بقيام الجمعيات الأهلية وقد تحاول بعض هذه الجمعيات أن يكون لها صوت مسموع خصوصاً الجمعيات المهتمة بالبيئة والعمران ولكن السلطة التنفيذية ستظل في النهاية منفردة باتخاذ القرار . (اعترضت جمعية المهندسين المصرية - وهي بحكم قانون إنشائها تعتبر المستشار الفني للدولة - على بعض المشروعات الكبرى ولكن تم تنفيذ هذه المشروعات رغم اعتراض الجمعية عليها) .

مما سبق يتضح أن إدارة التنمية العمرانية سوف تستمر في تعثرها الحالي، وسوف تتجاذبها خطط قصيرة المدى وليدة ظروف متغيرة . وليس من المنتظر

أن تتجمع عناصر هذه الإدارة فى وحدة متكاملة تسعى الى تحقيق أهداف محددة طويلة المدى وعلى مراحل وألويات متتالية. كما أنه ليس من المنتظر قيام تنسيق كاف بين الأجهزة والجهات التي تتلاقى أنشطتها فى مجال العمران بكل أبعاده ومستوياته .

ثانياً : العمران المكاني :

يشمل العمران المكاني : العمران الحضري والعمران الريفي في السواحي والدلتا وعمر - المجتمعات الجديدة في محاور التنمية الجديدة خارج الحيز المأهول الحالي . وفيما يلي بيان لكل منها في ظل السيناريو المرجعي :

(١) العمران الحضري:

بلغ عدد سكان الحضر في عام ٢٠٠٠ - ٢٧,٥٣ مليون نسمة (٦,٢٥ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٤ فرد) ، وقد سبق أن ذكر أن الطاقة القصوى الاستيعابية للمدن تبلغ ٣٢,٨ % من السكان أي أنها تبلغ ٨,٩٧ مليون نسمة (٢,١٣ مليون أسرة بواقع أن حجم الأسرة ٤,٢ فرد) . وبناء على ذلك فإن المدن المصرية بالسواحي والدلتا سوف تبلغ درجة التشبع السكاني أثناء الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ عندما يصل عدد سكانها ٣٦,٥٠ مليون نسمة (٨,٣٨ مليون أسرة) ، وسيظل نمط العمران الحضري خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ في ظل السيناريو المرجعي في خطوطه العريضة كما هي الحال عليه الآن ، والذي يتمثل أساساً في استحواذ العمران الحضري على الجزء الأكبر من الاهتمام الرسمي على حساب العمران الريفي ، وعلى الأخص في توجيه الاستثمارات الإنتاجية والخدمية ، وكذلك استئراء ظاهرة الامتدادات غير المخططة خارج المدن والتشوه الحضري داخلها . وأيضاً يتمثل في غياب تخطيط إقليمي وقومي متكامل ، واستمرار تيارات الهجرة الداخلية من الريف إلى الحضر ، والسيطرة شبه الكاملة للحكومة المركزية على إدارة العمران مع تهميش دور المحليات وكذلك تهميش دور المشاركة الشعبية الحقيقية إلى حد ما الأدنى . كما سوف تحظى الشرائح العليا من المجتمع وكذلك مجموعات الضغط ذات الوزن السياسي بحظ وافر من اهتمام هذا

السيناريو ، ولذا فإنه من المتوقع الاستمرار في إقامة الأحياء المتميزة والأحياء فوق المتوسطة بالمدن دون إدراك كاف الى حاجة الطبقات الدنيا وحاجة الأسر الحديثة الى المأوى المناسب.

ومن أهم ملامح العمران الحضري في ظل السيناريو المرجعي ما يلي :

١ - سيقوم النظام المرجعي بتحديد كردونات المدن حسب حدود الكتلة البنائية الحالية وليس حسب التصوير الجوي للكتلة البنائية في عام ١٩٨٥ والذي لم يعد له من الناحية العملية فائدة تذكر .

٢ - نظراً لاستمرار سياسة تحجيم دور المدن والمحليات وعدم توافر كوارر فنية وإدارية كافية تمكنها من إدارة شئونها بنفسها ، فإنه من المنتظر أن تستمر الهيئة العامة للتخطيط العمراني في إعداد المخططات العمرانية للمدن الحالية، بدلاً من أن تقوم بها أجهزة المحليات كما ينص على ذلك قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ . وقد يصل عدد المدن المخططة في الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ الى ما يقرب من ١٥٠ مدينة من مجموع المدن التي سوف يزيد عددها على ٣٠٠ مدينة في نهاية هذه الفترة . وأغلب هذه المخططات ستقف عند مرحلة التخطيط الهيكلي ولكن نسبة محدودة منها ستصل الى مرحلة التخطيط التفصيلي ، والتي تتحدد فيه استخدامات الأراضي والكثافات البنائية والسكانية بصفة نهائية .

ومن المنتظر أن تكون هذه المخططات حتى في صورتها النهائية عرضة للتغيير والتبديل لتحقيق متطلبات مجموعات الضغط . إذ أن مراعاة حاجات هذه الفئات الخاصة تجعل التغاضي عن الالتزام بالتخطيط المعتمد وقوانين ولوائح التنظيم أمراً ممكناً دائماً .

٣- ستنمو المدن أفقياً في الفراغات الحالية داخل الكتلة البنائية وكذلك على الأراضي الزراعية المحيطة بها . وسوف تقام أحياء عشوائية جديدة على هذه الأراضي ، ولذا فإنه من المنتظر أن يستمر معدل تآكل الأراضي الزراعية كما هو عليه الآن ، وهو ما يقرب من ٦٠ ألف فدان سنوياً . ورغم وجود التشريعات التي تمنع الامتداد العمراني على الأراضي الزراعية إلا أن هذه التشريعات وغيرها من الإجراءات الإدارية سوف لا يكون لها الأثر الكافي في وقف هذا الامتداد . ويرجع ذلك إلى أن الدولة تأخذ بمبدأ التصالح مع مالكي الوحدات المخالفة للشروط البنائية ما بين وقت وآخر ، خصوصاً في الظروف التي تحتاج فيها السلطة الحاكمة إلى تأييد شعبي وعلى الأخص في مواسم الانتخابات العامة. كذلك فإنه تحت ضغط مشكلة الإسكان فإن المحاكم في كثير من الأحيان لا تصدر أحكاماً بإزالة المباني . وفي ظل النظام القائم فإن مبدأ الاستثناء في تطبيق مواد القانون يكاد أن يكون له نفس شرعية القانون ذاته خصوصاً في مجال العمران . أما إعادة تعمير الأحياء المتهالكة فليس من المتوقع أن يقوم النظام المرجعي بتبني مثل هذه البرامج على نطاق واسع ، ذلك لأنها تحتاج إلى تخطيط طويل المدى واستثمارات كبيرة قد لا تتوافر بدرجة كافية في ظل هذا النظام .

٤ - سوف يستمر التشوه العمراني الحالي بالمدينة المصرية والذي يتمثل في التباين والتنافر بين المباني في الطابع المعماري وفي الارتفاعات والأحجام. كما سوف يستمر اختلاط الأنشطة المختلفة : السكنية والتجارية والمهنية والحرفية وغيرها داخل الحي الواحد بل داخل المبنى الواحد ، وسوف يستمر أيضاً عدم الالتزام بلوائح التنظيم وشروط البناء .

٥- سيظل نصيب الفرد من المساحة الخضراء داخل المدن متدنياً بنفس المعدل الذي هو عليه الآن (يبلغ نصيب الفرد في القاهرة ١,٥ متر مسطح بينما بلغ متوسط نصيب الفرد في العواصم الأوربية حوالي ٢٠ متراً مسطحاً) كما سيظل التلوث البيئي بما في ذلك التلوث السمعي والبصري بمعدلاته الحالية إن لم يزد . وسوف تستمر المصانع الملوثة للبيئة قائمة داخل الكتلة البنائية الحضرية دون أن تبذل محاولات جادة لنقلها خارج كردونات المدن .

٦- نظراً لعدم توافر مخططات عمرانية تفصيلية مقننة وملزمة ، وفي غياب رأي شعبي عام مؤثر، فقد تتمكن الشريحة الرأسمالية الجديدة التي تكونت في ظل النظام المرجعي من استغلال بعض المناطق الهامة الخضراء في مشروعات عقارية مثل تحويل الجزر الواقعة في مجرى النيل كجزيرة الذهب وجزيرة الوراق الى كتل بنائية بدلاً من أن تترك كمحميات طبيعية خضراء .

٧- سوف تستمر الظاهرة المسماة " بتريف المدن " والتي تتمثل في إقامة أحياء داخل المدن ذات طابع معماري ريفي نتيجة للهجرة المستمرة من الريف إلى الحضر . ويحمل المهاجرون الجدد معهم إلى المدينة نفس نمط الحياة الريفية التي سبق أن عاشوها في قراهم الأصلية . وقد تم شرح هذه الظاهرة تفصيلاً في الجزء الثاني من هذه الدراسة والخاص بالمدن والتحضر .

٨- سيستمر تركيز الاستثمارات وكذلك تركيز الأنشطة الإنتاجية والخدمية في المراكز الحضرية الكبرى على حساب المدن المتوسطة والمدن الصغيرة . أي أن الفجوة الحالية بين أحجام شرائح المدن ستستمر على ما هي عليه بل قد تتزايد في هذه الفترة .

وسوف يظل إقليم القاهرة يمثل البؤرة المهيمنة على العمران المصري بأكمله . وتعتبر القاهرة مركز الثقل الأكبر للمنظومة العمرانية ، وتليها أربع

مدن مليونية وهي الإسكندرية والجيزة وشبرا الخيمة والسويس . ومع الزيادة السكانية سوف يصل الحجم السكاني لعواصم المحافظات الى ما يقرب من ٧٥٠ ألف نسمة ، أما عواصم المراكز فسيصل حجمها الى ١٥٠ ألف نسمة ، ولكن التسلسل الحجمي للمدن المصرية سيبقى فى وضعه الحالي غير متدرج وغير متزن .

كما سيضاف الى مجموعة المدن حوالي ٧٥ قرية وعلى الأخص تلك القرى التي يقرب عدد سكانها من ٥٠ ألف نسمة . وبذلك سوف يبلغ مجموع عدد المدن حوالي ٣٠٠ مدينة .

٩- سيسعى النظام المرجعي إلى زيادة نسبة المباني المتصلة بشبكات المياه وشبكات الصرف الصحي داخل المدن . ومن المتوقع أن تغطي خدمات المياه النقية كافة المدن. أما خدمات الصرف الصحي فمن المنتظر أن تغطي ما يقرب من ٦٠% من مباني الحضر وهي تغطي الآن ٤٠% من هذه المباني . وسوف يعهد إلى شركات القطاع الخاص بإقامة محطات التنقية ومحطات المعالجة وتشغيلها وصيانتها . كذلك سوف يسعى هذا النظام إلى تحويل الهيئات العامة للمرافق إلى شركات قابضة.

(٢) العمران الريفي:

١- تحضر الريف:

إحدى السمات الرئيسية للقرية المصرية هي اتجاهها نحو الأخذ بمظاهر التحضر . فقد أقيمت أحياء كاملة خارج النواة الأساسية للقرية حضرية الإنشاء والتخطيط والطرز ، وتختلف كلية عن المباني القديمة ذات الطابع الريفي والمقامة من دور أو دورين بالطوب اللبن ، والتي يتفق تصميمها مع نمط الحياة الزراعية التقليدية التي عاشها الفلاح المصري لأحقاب طويلة . وانتشرت بالقرية المهن والحرف الحضرية مثل عيادات الأطباء

والصيدليات ومكاتب المحامين والمخابز وورش النجارة وإصلاح السيارات . وقد جاء تحضر الريف نتيجة للزيادة المستمرة فى نسبة العاملين فى الأنشطة غير الزراعية بالريف حتى وصلت الآن إلى حوالي ٦٩% من جملة العاملين بالقرية . ومن المتوقع أن تزداد هذه النسبة تدريجياً لتصل إلى ٧٥% عام ٢٠٢٠ . لذلك فإنه من المنتظر أن تزداد السمات الحضرية فى الريف بازدياد الأنشطة المهنية والحرفية والتجارية والإدارية داخل القرية .

لقد أصبح تحضر الريف حقيقة واضحة فى ظل هذا السيناريو - وكذلك فى ظل السيناريوهات الأخرى - وسوف يواكب ذلك تراجع واضح فى الصبغة الزراعية التقليدية للقرية . ويرجع الانخفاض النسبي فى عدد العاملين فى الزراعة إلى الاستخدام المتزايد للميكنة فى الري والزراعة بدلاً من الوسائل والأساليب التقليدية .

٢ - تحديد كربونات القرى وإعداد مخططاتها العمرانية:

تنص القرارات الوزارية القائمة على أن التصوير الجوي الذى تم للقرى عام ١٩٨٥ يؤخذ كأساس لتحديد كردونات القرى وحيازاتها العمرانية . لقد تجاوزت الكتلة البنائية الحالية بكثير حدودها فى عام ١٩٨٥ مما أفقد هذه الحدود فاعليتها وأصبحت غير ذات موضوع . ولم يعد من الممكن عملياً اتخاذها كأساس لإعداد مخططات عمرانية للقرى . لذلك فإن الاتجاه السائد الآن هو اعتبار الكتلة البنائية الحالية تمثل حدود الحيز العمراني للقرى ، مع إجراء تعديلات محدودة يستوجبها الهيكل العام لهذه الحدود . وتقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني - بالتعاون مع الجامعات - بإعداد التخطيط الهيكلي لمجموعة من القرى فى بعض محافظات الوجه البحري

والوجه القبلي يبلغ مجموعها حوالي ١٢٠ قرية . وبموجب هذه المخططات سوف تتحدد استعمالات الأراضي داخل الحيز العمراني للقرية، مثل الاستعمالات السكنية والخدمية والتجارية وغيرها ، وكذلك سوف تتحدد الكثافات البنائية والكثافات السكانية ومحددات الامتدادات الأفقية والامتدادات الرأسية . كما ستم دراسة أنماط الإسكان الملائم للشرائح الاجتماعية المختلفة والتي يتكون منها مجتمع القرية .

ومن الملاحظ أن مساهمات الإدارات المحلية في إعداد هذه المخططات محدودة للغاية وأن العبء الأكبر في هذا الشأن يقع على عاتق الحكومة المركزية ، وذلك لما لها من إمكانيات إدارية وفنية كبيرة لا تتوافر للوحدات المحلية . كذلك من الملاحظ غياب المشاركة الشعبية الفعالة في إعداد هذه المخططات .

ومن المنتظر أن تستمر الحكومة المركزية في القيام بهذه المخططات مع مساهمة هامشية للإدارة المحلية . ومن المفترض أن تتطور هذه المخططات الهيكلية إلى مخططات تفصيلية في مرحلة لاحقة . وسوف يظل عدد القرى التي يتم تخطيطها في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ محدوداً للغاية إذ أنه قد لا يتجاوز خمسمائة قرية مقارنة بالعدد الكلي للقرى التي تبلغ ٤٢٠٠ قرية . لذلك فليس من المتوقع أن يحدث تغير فعلي في الهيكل العمراني الحالي للريف المصري . وسوف تستمر الامتدادات البنائية على الأراضي الزراعية المحيطة بالقرى بالرغم من القوانين والقرارات الحالية التي تحظر ذلك .

٣ - زيادة أحجام القرى:

من المتوقع أن يزداد حجم القرى مع الزيادة السكانية التي سوف تستوعبها هذه القرى وسوف يصير أغلبها في حدود ٢٥ ألف نسمة ، كما أن القرى

الصغيرة سوف يصير حجمها في حدود ١٠ آلاف نسمة . وأن القرى الكبيرة سوف يتم تحويلها إلى مدن كما سبق ذكره .

٤- قصور البنية الأساسية:

سيحاول النظام الحاكم في السيناريو المرجعي استكمال مد القرى بالمرافق الرئيسية وستزداد تبعاً لذلك نسبة القرى التي تصلها هذه المرافق خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . فقد سبق أن ذكر أن ٧٥% من مباني الريف تصلها الآن المياه النقية ومتوسط استهلاك الفرد منها حوالي ٧٠ لتراً يومياً ، ومن المتوقع أن تصل نسبة مباني الريف التي تصلها المياه خلال الفترة المذكورة إلى ٩٠% ، كما أن نصيب الفرد سيرتفع إلى ١٠٠ لتر يومياً . كما سبق أن ذكر أن نسبة مباني الريف التي تم مدها بشبكات الصرف الصحي لا تتجاوز ١٥% . ومن المنتظر أن تزيد هذه النسبة في ذات الفترة إلى حوالي ٣٥% . أي أن البنية الأساسية - رغم المحاولات التي سوف تبذل في ظل هذا السيناريو لتوفيرها - ستظل قاصرة على تلبية احتياجات العمران الريفي بدرجة كبيرة .

(٣) عمران المجتمعات الجديدة :

سبق أن ذكر أن الزيادة السكانية في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ التي تفيض عن طاقة المدن والقرى الحالية بالوادي والدلتا تبلغ ١٢,٤ مليون نسمة (٣,١ مليون أسرة) ، ويجب توجيه هذه الزيادة إلى محاور تنمية جديدة خارج الوادي والدلتا وذلك للحفاظ على الأراضي الزراعية الحالية الخصبة وحمايتها من الامتداد البنائي عليها . ولكن في ظل القصور الواضح في آليات التخطيط وفي إدارة العمران على المستوى القومي والمستوى المحلي ، ومع عدم وجود سياسة محددة للانتشار السكاني ، فإنه ليس من المنتظر توفير فرص

عمل كافية لاستيعاب الزيادة السكانية المذكورة في مناطق التنمية الجديدة . بل يمكن القول إن عدد السكان الذين يمكن توجيههم في ظل النظام المرجعي إلى هذه المناطق قد لا يتجاوز ستة ملايين نسمة في أحسن الفروض. أما الباقي من هذه الزيادة فسيبقى في مدن وقرى الوادي والدلتا بجانب الزيادة السكانية المخطط استيعابها في هذه المدن والقرى ، مما يعني مزيداً من تآكل الأراضي الزراعية الخصبة أمام امتداد المباني اللازمة لاستيعاب هذه الزيادة الإضافية فوق الطاقة الاستيعابية القصوى المقدرة للمدن والقرى داخل حدودها الحالية والسابق ذكرها .

وقد قام النظام المرجعي في مراحل مختلفة بإعداد عدة دراسات تخطيطية لبعض أقاليم مصر وهي إقليم سيناء وإقليم الساحل الشمالي الغربي وإقليم ساحل البحر الأحمر وإقليم جنوب الصعيد . وشملت هذه الدراسات تحديد الموارد التنموية المتاحة في كل من هذه الأقاليم ، وكذلك تحديد التجمعات العمرانية الجديدة التي يمكن إنشاؤها بهذه المناطق ، وقد بلغ عددها ٤٤ تجمعاً . وقد وضعت أولويات التنمية بهذه المناطق وفقاً لتوزيع الموارد الاقتصادية . فالمناطق ثلاثية الموارد أعطيت أولوية أولى ، تليها المناطق ثنائية الموارد ، ثم المناطق أحادية الموارد . واعتبرت وزارة الإسكان والمرافق هذه المخططات بتجمعاتها الأربعة والأربعين تمثل خططها في عمران المناطق خارج الوادي والدلتا حتى عام ٢٠١٧ .

وبدراسة هذه المخططات اتضح الآتي :

- ١ - تم تخطيط كل إقليم من هذه الأقاليم على حدة كمنطقة منفصلة قائمة بذاتها وليست كجزء من حيز جغرافي قومي شامل تتفاعل مكوناته مع بعضها البعض في وحدة تنموية متكاملة .

٢ - قامت وزارة الإسكان والمرافق بخبرائها بإعداد هذه المخططات دون تعاون فعال بينها وبين الوزارات والأجهزة الأخرى التي لها صلة مباشرة بالتنمية العمرانية في مجالاتها المختلفة الاقتصادية والاجتماعية والبشرية . كما أنه لم يتم الحد الأدنى من التنسيق بين خطط هذه الجهات القطاعية وبين المخططات التي أعدتها وزارة الإسكان للمناطق الجديدة . لذلك فإن هذه المخططات قد يصعب تنفيذها على أرض الواقع ، لأن المشاركة المتكاملة الشاملة بين الجهات المعنية هي الشرط الأساسي لضمان نجاح تنفيذ مخططات التنمية ، وعلى الأخص في المناطق والمحاور الجديدة .

٣ - لم تخرج هذه المخططات عن كونها مخططات هيكلية إقليمية عامة ولم ينبثق عنها مخططات تفصيلية للمرافق والخدمات الإقليمية . ويتسم المخطط الهيكلي بتحديد الأطر العامة التي اتبعت في إعداده وهو مرحلة أولى قبل التخطيط التفصيلي الذي يشتمل على كافة التفاصيل العملية التي تجعله قابلاً للتنفيذ .

٤ - لم يتم إعداد التخطيط التفصيلي للمجمعات الجديدة المقترحة بالمخططات الإقليمية السابق ذكرها والذي بموجبه يتم تحديد استخدامات الأراضي والطابع التخطيطي والمعماري الملائم لطبيعة الموقع من الناحية البيئية والإيكولوجية والشروط البنائية والكثافات السكانية ومصادر التمويل والأجهزة الإدارية المنوط بها التنفيذ والتشغيل والقواعد الاقتصادية التي يقوم عليها عمران هذه المستقرات .

مما سبق يتضح أن المخططات التي أعدتها وزارة الإسكان والمرافق لبعض الأقاليم لا تعدو أن تكون سياسات عامة للعمران حتى عام ٢٠١٧ من وجهة نظر الوزارة . هذا ولم يتم حتى الآن إجراء دراسة تفصيلية شاملة بهدف

تقييم تجربة إنشاء المدن الجديدة الحالية بأجيالها الثلاثة من حيث صلاحية الموقع والحجم السكاني المستهدف والأساس الاقتصادي وعناصر الجذب السكاني ومراحل التنفيذ والتمويل وإدارة الإنشاء والتشغيل وغيرها من العناصر الحضرية ، وذلك بهدف استخلاص مؤشرات محددة يستفاد منها عند إضافة أجيال جديدة أخرى إلى هذه المدن .

وليس من المتوقع حدوث تغيير جذري في سياسة عمران المجتمعات الجديدة خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ الى عام ٢٠٢٠ وسوف يستمر الانقسام الحالي بين السياسة التنموية والسياسة السكانية والسياسة العمرانية ، وكما يستمر إنشاء المدن الجديدة طبقاً لرؤى تشكلها الظروف القائمة وتوجهات الأفراد المسؤولين عن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وليس طبقاً لتخطيط قومي وإقليمي شامل طويل المدى . لذلك فإنه من المنتظر أن لا تخلو مشروعات المدن الجديدة من الأخطاء السلبية الجسيمة التي تعاني منها المدن الجديدة القائمة والتي من أبرزها البدء بإنشاء المدينة الجديدة قبل توافر العناصر الضرورية اللازمة لإنشائها وتشغيلها ونموها على أسس اقتصادية واجتماعية سليمة .

ولمواجهة المشاكل الضاغطة التي تواجهها المدن الجديدة الحالية القائمة وعلى الأخص في مجال الإدارة والتمويل فسيقوم النظام المرجعي بما يلي :

١- تحويل الأجهزة القائمة حالياً بإدارة المدن الجديدة إلى شركات حتى تتاح لإدارة المدن حرية أكبر في تشغيل هذه المدن وتكثيف السكان بها وتوفير الخدمات الاجتماعية التي تحتاجها والقيام بالتسويق اللازم لعمرانها .

٢- سوف تقوم الوزارات المختلفة وعلى الأخص وزارات الخدمات باستلام المباني الخاصة بها وتشغيلها مثل المدارس والمستشفيات ومراكز الشرطة وتحمل أعبائها المالية لمرحلتى الإنشاء والتشغيل .

٣- سوف يسعى النظام المرجعي إلى ربط المدن الجديدة خصوصاً المدن النواع بالمدن والمراكز الحضرية القائمة بوسائل النقل السريع وذلك لزيادة معدلات التنمية بالمدن والمجتمعات الجديدة .

٤- سيعاد هيكله ديون هيئة المجتمعات العمرانية القومي الجديدة المستحقة لبنك الاستثمار وبنك التعمير والإسكان بمنح الهيئة فترة سماح قدرها عشر سنوات ، وتحويل هذه الديون إلى ديون طويلة الأجل .

ثالثاً : الإسكان :

لن يكون هناك فى ظل السيناريو المرجعي تغيير جذري فى سياسات الإسكان التي سادت خلال العقود الثلاثة الأخيرة ، والتي تتمثل أساساً فى الاهتمام بتوفير الإسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر ، وذلك لما تمثله شرائح شاعلي هذا النوع من الإسكان من وزن كبير ، كما أن تحالفهم مع النخبة الحاكمة يؤدي إلى توجيه اهتمام هذه النخبة دائماً نحو تحقيق مصالحهم كما سبق ذكره . أما إسكان محدودي الدخل فسيكون الاهتمام به مرتباً بوجود ظروف ضاغطة تهدد الاستقرار القائم ، وتدفع الحكومة دفعاً إلى الالتفات إلى هذا النوع من الإسكان .

كما أنه ليس من المحتمل وضع سياسة قومية متكاملة للإسكان من كافة جوانبها السكانية والاجتماعية والاقتصادية والهندسية ، وذلك لسببين أولهما أن اختيار القيادات المسئولة عن الإسكان لا يتم دائماً حسب قدراتهم على الفهم الصحيح لمشكلة الإسكان ووضع مثل هذه السياسة القومية. وثانيهما أن هذه السياسة هي بطبيعتها طويلة المدى شأنها شأن كافة السياسات القومية الأخرى ، بينما اهتمام النظام فى هذا السيناريو ينصب أساساً على السياسات قصيرة المدى

ذات العائد الإعلامي السريع ، والذي يعطى الانطباع بأن مشاكل المجتمع يجرى حلها ، وإن كان ذلك في حقيقة الأمر من الناحية الشكلية فقط .

وفيما يلي الموقف المحتمل للسيناريو المرجعي من كل الجوانب المختلفة لمشكلة الإسكان .

(١) العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للوحدات السكنية الحالية الخاضعة

لقوانين تحديد القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار:

ليس هناك مفر من أن يواجه نظام الحكم في هذا السيناريو مشكلة العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للوحدات السكنية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية ، وامتداد عقد الإيجار ، وأن يسعى إلى إيجاد حل لها أو شبه حل . ويرجع ذلك إلى عدة أسباب وهي :

١ - في يناير ١٩٩٦ صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وينص على تطبيق قواعد القانون المدني على تأجير الأماكن السكنية وغير السكنية الشاغرة والجديدة التي تنشأ عقب صدور هذا القانون .

٢ - في ٢٢ فبراير ١٩٩٧ صدر حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية النص القانوني الذي يبيح توريث عقد إيجار الوحدات غير السكنية المستخدمة للنشاط التجاري . فسارعت الدولة بإصدار قانون في ضوء هذا الحكم الهام وهو القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الذي ينص على زيادة القيمة الإيجارية للأماكن التي تستخدم للأغراض غير السكنية مثل النشاط التجاري والمهني والحرفي وما شابهها . وجاء في هذا القانون أن عقد الإيجار يتنقل مرة واحدة ولكن بشروط معينة ، وتزداد القيمة الإيجارية على النحو التالي :

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

- خمسة أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .
 - أربعة أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .
 - ثلاثة أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .
 - تزداد الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من هذا الموعد .
- ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية في الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لهذه الأماكن .

ومن الملاحظ أن نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية السابق ذكرها مرتبطة بتواريخ إصدار القوانين المتتابعة التي حددت هذه القيمة .

وليس هناك ما يمنع من صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بالنسبة للوحدات السكنية شبيه بالحكم الذي صدر والخاص بالوحدات المستخدمة للأغراض غير السكنية . والمحكمة تنظر حالياً بعض القضايا يطالب فيها رافعوها بالحكم بعدم دستورية قوانين تحديد القيمة الإيجارية بالنسبة للوحدات السكنية وامتداد عقد إيجارها .

ومن المتوقع أن يقوم النظام الحاكم في السيناريو المرجعي بزيادة الأجرة بالنسبة للوحدات السكنية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية ، وذلك على غرار زيادة الأجرة للوحدات المستخدمة للأغراض غير السكنية واستلهاهما

لأحكام المحكمة الدستورية العليا . ومن المتوقع أن تكون الزيادة على النحو التالي :

- خمسة أمثال الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .
 - أربعة أمثال الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشأة من ١ يناير ١٩٤٤ إلى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .
 - ثلاثة أمثال الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ إلى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .
 - مثلي الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ إلى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .
 - تزداد الأجرة القانونية للوحدات السكنية المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى تاريخ إصدار قانون هذه الزيادة بنسبة ١٠% اعتباراً من هذا التاريخ.
- ثم تستحق هذه الوحدات زيادة سنوية بصفة دورية متنسبة إلى قيمة آخر أجرة قانونية لها، ويتم تحديدها بصفة دورية كل خمس سنوات مثلاً حسب الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية السائدة في كل فترة .

وليس من المتوقع أن يسعى النظام الحاكم في السيناريو المرجعي إلى نقل الوحدات السكنية في وقت ما من الإيجار المحدد إلى الإيجار الحر ، والذي يترك فيه تحديد القيمة الإيجارية إلى قانون العرض والطلب ، وذلك لما قد ينتج عن ذلك من قلق اجتماعي كبير . وقد سبقت الإشارة إلى أن نظام الحكم في هذا السيناريو يتجنب اتخاذ الإجراءات التي قد ينتج عنها آثار جانبية من قلق وعدم استقرار ، وإن كانت على المدى الطويل تعتبر إجراءات رشيدة يمكن أن تسهم في التنمية العمرانية مساهمة كبيرة .

هذا وقد يسمح بانتقال عقد الإيجار مرة واحدة إلى الأقارب حتى الدرجة الثانية كما هي الحال فى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الخاص بالوحدات غير السكنية وبذلك يقل تدريجيا عدد الوحدات السكنية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية حتى يختفي معظمها فى مستقبل غير بعيد .

(٢) دور الحكومة فى توفير الوحدات السكنية:

فى ظل هذا السيناريو سوف تستأثر الحكومة المركزية بسلطاتها الواسعة التى تتمتع بها حالياً، وليس من المتوقع أن تتنازل عن بعض هذه السلطات للمحليات . إذ أن اللامركزية ليست فى حقيقة الأمر ضمن أجندة نظام الحكم فى هذا السيناريو كما سبقت الإشارة إليه ، وبذا ستظل الإدارة المحلية مهمشة وبدون دور أساسى فى أى مرحلة من مراحل منظومة الإسكان .

ومن المتوقع أن يستمر الاتجاه الحالى فى خصخصة شركات الإسكان التابعة للقطاع العام المسمى بقطاع الأعمال . وقد تم خصخصة عدد غير قليل منها ، ومن المتوقع خصخصتها جميعاً وبالكامل خلال السنوات العشر الأولى من بداية السيناريو ، بما فى ذلك الشركات ذات الصبغة العقارية مثل شركة مصر الجديدة وشركة المعادي .

وبذلك يتقلص دور الحكومة فى توفير الوحدات السكنية ، ومن المتوقع ألا تتجاوز نسبة ما تشيده الحكومة وأجهزتها المختلفة سنوياً ٢٠% من مجموع الوحدات السكنية ، وقد تنخفض هذه النسبة إلى ١٠% خلال السنوات الأخيرة من فترة الدراسة . أما الباقي فسيقوم به القطاع الخاص من أفراد وشركات وبنوك وغيرها .

وفيما يلي بيان بالأجهزة الحكومية وشبه الحكومية التي سوف تستمر فى توفير وحدات سكنية .

١ - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة:

ستقوم الهيئة بتشييد بعض مشروعات الإسكان بالمدن والمجتمعات الجديدة خصوصاً فى مراحلها الأولى . ومن المتوقع أن تتجنب الهيئة أخطاء التجارب السابقة فى مشروعات الإسكان التي أقامتها فى الأجيال الأولى من هذه المدن ، والتي تتمثل أساساً فى إقامة أحياء سكنية دون تحديد دقيق للفئات المستهدفة التي يمكنها أن تشغل هذه الأحياء . وقد نتج عن ذلك أن ظلت هذه الأحياء خالية من السكان لسنوات طويلة . كذلك لم يتم التعاون بين أجهزة هذه المدن وبين المصانع التي أقيمت بها لتحديد نوعية المساكن المناسبة لعمالها وموظفيها ، وإمكانية قيام هذه المصانع بتقديم الدعم لهم فى حالتى التأجير والتمليك . وأيضاً لم يتم إقامة هذه الأحياء السكنية بالتوازي مع النمو الصناعي والتجاري والخدمي لكل مدينة . أي أن النمو العمراني لم يكن متوازناً ومتناسقاً مع النمو الاقتصادي والخدمي ، بل كان سابقاً له ، وبذا فقد سار الاثنان فى خطين منفصلين دون أن يدعم أحدهما الآخر (٨%) فقط من عمال مدينة العاشر من رمضان يقيمون بالمدينة والباقي ما زالوا مقيمين فى سكنهم الأصلي بالمدن والقرى الحالية) .

٢ - هيئة تعاونيات البناء:

ستستمر الهيئة فى أداء مهمتها الأساسية وهي توفير الإسكان التعاوني وإقراض جمعيات الإسكان بفوائد مدعمة والإشراف على تنفيذ مشروعاتها. ومن المنتظر أن تقوم بدور أكبر مما قامت به خلال العقود الثلاثة الماضية ، إذ أنها ستصير الجهاز الأول الذي سيناط به تنفيذ خطط

الحكومة فى مجال الإسكان بعد أن يستقلص دور الأجهزة الحكومية الأخرى، وبعد أن تتم خصخصة شركات الإسكان التابعة لقطاع الأعمال، والتي كانت تقوم بالجزء الأكبر فى تنفيذ هذه الخطط .

ومن المنتظر إصدار التشريعات اللازمة لتحسين أداء الهيئة وزيادة كفاءتها ومعالجة أوجه القصور التي تعاني منها حالياً . وتتمثل الإصلاحات المقترحة فيما يلي :

- تنظيم عمل الجمعيات التعاونية خصوصاً فيما يختص باجتماعات الجمعيات العمومية واختصاصات مجلس الإدارة ، وضرورة تقديم ميزانيات سنوية ، وعدم التلاعب فى تخصيص وحدات سكنية أو قطع الأراضي ، مع وضع حد أقصى لعدد أعضاء كل جمعية ، ووضع الضوابط اللازمة لضمان حسن أداء الجمعيات وعدم تعثرها .
- إلغاء ازدواجية الرقابة الحالية بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء وبين الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي على الجمعيات التعاونية ، وتحديد اختصاص كل منهما .
- سوف نتجه الهيئة الى دعم الوحدات السكنية ذات المساحات المحدودة . والمساحات القصوى للوحدة المدعمة حالياً ٧٠ متراً مسطحاً ، ومن المنتظر أن تصبح المساحة القصوى للوحدة المدعمة مستقبلاً ٦٠ متراً مسطحاً فقط .

٣- المحليات:

من المتوقع أن تقوم المحافظات بإنشاء بعض المشروعات السكنية المحدودة الحجم داخل نطاقها. وسوف يصعب على المحليات القيام بمشروعات كبيرة ، وذلك لعدم توافر الكوادر الفنية بها القادرة على القيام بمثل هذه المشروعات ، وكذلك عدم توفير التمويل الذاتي اللازم لها ،

فضلاً عن أن المحليات في ظل النظام الحالي ليست لديها السلطة التنفيذية والتشريعية الكافية لتحديد احتياجاتها ووضع أولوياتها وخططها ، ثم تنفيذ الخطط حسب برامج زمنية محددة .

في ظل السيناريو المرجعي سوف يتقلص دور الحكومة في إنشاء الوحدات السكنية كما سبق ذكره ، ومن المنتظر أن تتجه الأجهزة الحكومية نحو توفير احتياجات الطبقة الوسطى وعلى الأخص الشريحة الدنيا منها ، كما سيكون الاتجاه الغالب نحو تملك الوحدات السكنية للمتقاعين بها ، وسوف يمضي بعض الوقت قبل أن تتاح نسبة من الوحدات السكنية الحكومية للتأجير .

(٣) دور القطاع الخاص في توفير الوحدات السكنية:

سيزداد دور القطاع الخاص في مجال الإسكان زيادة كبيرة في ظل السيناريو المرجعي ، ويشمل القطاع الخاص ما يلي :

- ١ - شركات الإسكان والتعمير التي كانت تتبع قطاع الأعمال وتم خصصتها.
- ٢ - شركات الاستثمار العقارية الخاصة .
- ٣ - الشركات ذات النشاط الصناعي والتجاري والسياحي والتي تتجه نحو الاستثمار العقاري سعياً وراء عائد سريع لا تتيح لها أنشطتها الأصلية.
- ٤ - البنوك التجارية والبنوك العقارية وشركات التأمين .
- ٥ - الأفراد وعلى الأخص أصحاب رؤوس الأموال الصغيرة والتي اكتسبوها غالباً من العمل في الدول النفطية .

وستهتم هذه الجهات - فيما عدا الأفراد أصحاب رؤوس الأموال الصغيرة - بإقامة الإسكان المتوسط والإسكان فوق المتوسط والإسكان الفاخر الملائم للشرائح العليا والوسطى من المجتمع ، والقادرة على السكنى في مثل هذه

الوحدات . وفى الغالب ستنجح هذه الجهات الوحدات السكنية للتملك وليس للتأجير ، كما ستسعى الى تسويق الوحدات بإتاحة تسهيلات فى دفع أقساطها .

(٤) مشكلة الإسكان العشوائي:

ستظل مشكلة الإسكان العشوائي قائمة فى هذا السيناريو . وسيقتصر دور الحكومة فى مواجهة هذه المشكلة على ما يلي :

- ١- تحسين المناطق العشوائية الحالية تحسيناً جزئياً ، وإمدادها بالمرافق والخدمات الاجتماعية بقدر محدود وحسب ما يتاح من إمكانيات .
- ٢- إزالة بعض المناطق العشوائية البالغة التدني وإعادة إسكان شاغليها فى مناطق جديدة .

ولكن ليس من المنتظر اتخاذ إجراءات وقائية لوقف امتداد العشوائيات ، مثل إتاحة مواقع مرفقة ومخططة فى حدود إمكانيات ملاك الوحدات العشوائية وتقديم الدعم الفني والمالي لهم . ولذا فإنه من المتوقع استمرار الامتداد العشوائي إما على الأراضي الزراعية أو فى المناطق الصحراوية ، كما يجري حالياً على جانبي الطريق الدائري حول القاهرة . والسبب وراء هذه الامتدادات العشوائية يكمن فى أن النظام الحاكم فى هذا السيناريو لم يعط حتى الآن الاهتمام الحقيقي لإسكان محدودي الدخل رغم التصريحات الرسمية المتعاقبة ، والتي تفيد بأن تحقيق احتياجات هذه الشريحة هو محور السياسة العامة للدولة .

(٥) سوق الإسكان:

نظراً لاحتمال عدم وجود سياسة متكاملة للإسكان فى هذا السيناريو فمن المنتظر أن يستمر سوق الإسكان فى عدم اتزانه الحالي والذي يتمثل فيما يلي :

١- القصور فى عدد وحدات إسكان محدودى الدخل المتاحة إما تأجيراً أو تملكياً مع زيادة كبيرة فى عدد الوحدات المخصصة للإسكان المتوسط وفوق المتوسط والإسكان الفاخر.

٢- استمرار ظاهرة الوحدات المغلقة دون إشغال رغم زيادة الطلب على الإسكان مما يمثل مخزوناً سكنياً كبيراً راکداً .

٣- الزيادة الكبيرة فى أسعار التملك ويقابلها انخفاض فى متوسط القيمة الإيجارية عن المعدلات المقبولة فى سوق الإسكان فى حالة اتزانه .

٤- عدم التناسب بين عدد الوحدات المملّكة وعدد الوحدات المؤجرة ، وذلك لأن الاتجاه الحالى المتمثل فى إقامة وحدات للتملك أكثر من وحدات التأجير سوف يستمر خلال العشرين سنة القادمة .

مما سبق يتضح أن المشاكل التى تواجه الإسكان حالياً ستظل قائمة خلال العشرين عاماً الأولى فى هذا القرن بل قد تزيد حدتها ، ويرجع ذلك إلى عوامل عدة سبق الإشارة إليها : أولها استمرار تضخم دور الحكومة المركزية وتهميش دور الإدارة المحلية مع عدم وجود حد فاصل بين مسئوليات وواجبات الحكومة المركزية من جهة وواجبات الإدارات المحلية من جهة أخرى، كما تقضى بذلك الأصول السليمة لإدارة المجتمع . وثانيها أن الإدارة سواء كانت على المستوى المركزى أو المحلى ليست حريصة على وضع خريطة إسكانية لمصر، أو وضع خطة طويلة المدى لمواجهة مشكلة الإسكان من جوانبها المتعددة ، بل سوف تواجهها فى صورة ردود أفعال لاحتياجات عاجلة . وثالثها أنه ليس من المتوقع أن تكون هناك مشاركة شعبية فعّالة فى حل مشكلة الإسكان . ورابعها أن القطاع الخاص والذي سيلقى على كاهله حل مشكلة الإسكان يتسم بالرغبة الجامحة نحو الربح المضاعف السريع ، بينما المسئولية الاجتماعية ستظل غائبة

عن فكر هذا القطاع ، ولذا فإنه سيظل يبني لمن هو قادر على التملك دون إعطاء اهتمام كافٍ للشريحة الدنيا من المجتمع . ولا شك أن هذا الوضع يجعل في طياته مخاطر كبيرة يمكن أن تظهر آثارها السلبية من وقت لآخر .

(٦) حجم الطلب على الإسكان:

١- الإسكان الحضري:

يتمثل حجم الإسكان الحضري المطلوب توافره خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ في ثلاث مجموعات من الوحدات السكنية . المجموعة الأولى هي الوحدات السكنية المطلوبة لإسكان الأسر الجديدة التي تتكون خلال هذه الفترة . والمجموعة الثانية تتمثل في الوحدات السكنية المطلوبة للأسر التي اضطرت إلى إخلاء مساكنها بقرارات إدارية نتيجة تقادم وتصدع هذه المساكن، وأحياناً تسمى هذه الوحدات بإسكان الإحلال أو إسكان الإيواء العاجل . أما المجموعة الثالثة فتتمثل في الوحدات المطلوبة للأسر التي تقيم حالياً في الأماكن الهامشية وفي غرفة واحدة وفي المقابر أو فيما يسمى بالإسكان الهامشي . وفيما يلي بيان بكل مجموعة من هذه المجموعات الثلاث :

أ - الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة :

سبق أن ذكر أن الأسر الجديدة التي تتكون في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ - والتي سوف تستوعبها المدن الحالية في الوادي والدلتا - يبلغ عددها ٢,١٣ مليون أسرة . وتحتاج هذه الأسر الجديدة إلى عدد مماثل من الوحدات السكنية ، أي ٢,١٣ مليون وحدة سكنية .

وسوف يتم تقسيم الشرائح الاجتماعية لهذه الأسر على النحو التالي :

* شريحة محدودي الدخل بنسبة ٤٠ % .

* الشريحة الوسطى بنسبة ٣٥ % .

* الشريحة فوق المتوسطة بنسبة ٢٠% .

* الشريحة العليا بنسبة ٥% .

وعلى ذلك فإن الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة في المدن الحالية هي كالآتي :

* وحدات إسكان محدودي الدخل (٤٠%) ٨٥٢٠٠٠ وحدة

تتراوح مساحة الوحدة من ٣٥ - ٦٠ متراً مسطحاً

ويتراوح نصيب الفرد ما بين ١٠ - ١٢ متراً مسطحاً

* وحدات الإسكان المتوسط (٣٥%) ٧٤٥٥٠٠ وحدة

تتراوح مساحة الوحدة من ٦٠ - ١٢٠ متراً مسطحاً

ويتراوح نصيب الفرد ما بين ١٢ - ٢٤ متراً مسطحاً

* وحدات الإسكان فوق المتوسط (٢٠%) ٤٢٦٠٠٠ وحدة

تتراوح مساحة الوحدة من ١٢٠ - ١٦٠ متراً مسطحاً

ويتراوح نصيب الفرد ما بين ٢٤ - ٣٢ متراً مسطحاً

* وحدات الإسكان الفاخر (٥%) ١٠٦٥٠٠ وحدة

تزيد مساحة الوحدة عن ١٦٠ متراً مسطحاً

ب - الوحدات السكنية المطلوبة للإحلال :

سبق أن ذكر في الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن عدد الوحدات المطلوب إقامتها سنوياً للإحلال ٥٥٣٩٠ وحدة وذلك حسب تقدير وزارة الإسكان ، مما يعني أن عدد وحدات الإحلال المطلوبة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ تبلغ ١١٠٧٨٠٠ وحدة . وسوف تنشأ هذه الوحدات بدلاً من المباني السكنية المتصدعة والتي على وشك الانهيار . وأغلب هذه المباني الآيلة للسقوط تقع في الأحياء القديمة في

المدن الحالية . ويرجع تصدعها وظهور عيوب إنشائية خطيرة بها إلى قدمها وارتفاع منسوب المياه السطحية مما أدى إلى تآكل أساساتها. كذلك ترجع العيوب الإنشائية في المباني الحديثة إلى سوء التنفيذ واستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات السليمة . وفي هذه الحالات تصدر قرارات إدارية من الجهات الرسمية بإخلاء المباني . ويجد سكانها أنفسهم بدون مأوى بعد استقرارهم فيها لسنوات طويلة . ويصعب على السلطات المسؤولة تركهم بدون معاونتهم في إيجاد مأوى عاجل لهم .

ويمكن تقسيم سكان الإيواء العاجل على النحو التالي :

٨٠ % من الشريحة الدنيا

٢٠ % من الشريحة الوسطى

وبناء على ذلك فإن حجم الإسكان المطلوب للإحلال هو :

* وحدات إسكان محدودي الدخل (٨٠ %)	٨٨٦٢٤٠	وحدة
* وحدات الإسكان المتوسط (٢٠ %)	٢٢١٥٦٠	وحدة

ج - الوحدات السكنية المطلوبة لقاطني الإسكان الهامشي وإسكان الغرفة الواحدة وإسكان المقابر :

يمثل الإسكان الهامشي (إسكان الأماكن التي لم تعد أصلاً للسكن) وإسكان الغرفة الواحدة (تسكن العائلة بكل أفرادها في غرفة واحدة وتشارك غيرها من العائلات في دورة مياه واحدة) وإسكان المقابر - بيئة إسكانية بالغة التلوث ، أفرزت العديد من الآثار السلبية الخطيرة سبق شرحها في الجزء الخاص بالإسكان من هذه الدراسة. وقد استشرى الإسكان الهامشي كنتيجة حتمية لقصور سياسات الإسكان المتعاقبة وتجاهلها تجاهلاً شبه تام لإسكان محدودي الدخل . ويمثل الإسكان الهامشي الفجوة الحقيقية للإسكان في

الحضر ، وتقدر هذه الفجوة بحوالي ١,٦ مليون وحدة سكنية . وليس من السهل توفير مثل هذا الحجم الكبير من الوحدات السكنية لسد العجز في سوق الإسكان وذلك لما تتطلبه من إمكانيات مالية ضخمة . ويصعب على النظام المرجعي - وأيضاً على النظم الأخرى - توفير الوحدات السكنية اللازمة للأسر الجديدة وللإيواء العاجل ، وفي ذات الوقت توفير الوحدات المطلوبة لسكان الأماكن الهامشية ولسد النقص الحالي في الإسكان ، والتي نتجت عن أخطاء متراكمة وقصور سياسات إسكانية سابقة لسنوات طويلة. ويتوقف حل هذه المشكلة الإسكانية الخطيرة على مدى النمو الاقتصادي وتوفر فائض يكفي لبناء هذه الوحدات .

لذلك فليس من المتوقع أن يقوم النظام المرجعي بحل مشكلة الإسكان الهامشي في الحضر خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ ، ففي الغالب سوف يستغرق حلها وقتاً أطول من ذلك بكثير . ولكن نظراً لخطورتها - وما تمثله من ضغط اجتماعي على النظام القائم - فسوف يحاول النظام القائم حل هذه المشكلة جزئياً وذلك بتوفير نحو ٢٠٠ ألف وحدة سكنية جديدة لهذا الغرض. وسوف تكون أغلب هذه الوحدات من مستوى إسكان محدودي الدخل .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان الحضري المطلوب في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ هو كالآتي :

إسكان محدودي الدخل	حوالي	١٩٣٨٢٠٠	وحدة
إسكان متوسط	حوالي	٩٦٧١٠٠	وحدة
إسكان فوق متوسط	حوالي	٤٢٦٠٠٠	وحدة
إسكان فاخر	حوالي	١٠٦٥٠٠	وحدة
المجموع الكلي	حوالي	٣٤٣٧٨٠٠	وحدة

أي بمعدل سنوي يبلغ حوالي ١٧٢ ألف وحدة سكنية .

٢ - الإسكان الريفي:

سبق أن ذكر أن عدد الأسر الجديدة التي سوف تستوعبها القرى الحالية يبلغ ١,٦ مليون أسرة . وتحتاج هذه الأسر إلى نفس العدد من الوحدات السكنية . ومن المتوقع أن يعمل ٢٥ % من هذه الأسر - أي ٤٠٠ ألف أسرة - بالزراعة ، والباقي وعددهم ١,٢ مليون أسرة سوف يعملون بمهن غير زراعية. وسوف يحتاج العاملون بمهن غير زراعية إلى وحدات سكنية شبه حضرية ، يمكن تقسيمها إلى إسكان محدودي الدخل بنسبة ٥٠ % ، وإسكان متوسط بنسبة ٤٥ % ، وإسكان فوق المتوسط بنسبة ٥ % . أما العاملون بالزراعة فسوف يحتاجون إلى بيوت ريفية ذات خدمات تتفق ونمط الحياة الزراعية . وبذلك يمكن تقسيم الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة على النحو التالي :

إسكان محدودي الدخل	٥٠%	٦٠٠٠٠٠	وحدة
إسكان متوسط	٤٥%	٥٤٠٠٠٠	وحدة
إسكان فوق المتوسط	٥%	٦٠٠٠٠	وحدة
بيوت ريفية		٤٠٠٠٠٠	وحدة

هذا وقد ورد في الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن حوالي ٨٢٥ ألف أسرة في الريف تسكن في أماكن هامشية وفي غرف مستقلة . وكما هي الحال في الإسكان الهامشي الحضري فإنه سوف يصعب توفير وحدات جديدة في القرى بدلاً من الأماكن الهامشية خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . ولكن قد يكون من الممكن إقامة حوالي ١٠٠ ألف وحدة جديدة بديلة في هذه الفترة ، بل سيتم تنفيذها في أواخر الفترة المذكورة . وأغلب هذه

الوحدات سيكون من مستوى إسكان محدودي الدخل . وبناء على ما سبق فإن الوحدات المطلوبة للإسكان الريفي في القرى الحالية خلال الفترة المذكورة هي كالآتي :

- إسكان محدودي الدخل	حوالي ٧٠٠٠٠٠ وحدة
- إسكان متوسط	حوالي ٥٤٠٠٠٠ وحدة
- إسكان فوق المتوسط	حوالي ٦٠٠٠٠ وحدة
- بيوت ريفية	حوالي ٤٠٠٠٠٠ وحدة
المجموع الكلي للإسكان الريفي	حوالي ١٧٠٠٠٠٠ وحدة

أي بمعدل سنوي يبلغ حوالي ٨٥ ألف وحدة سكنية .

٣- الإسكان في المجتمعات الجديدة:

يبلغ عدد الأسر التي سيتم توجيهها للعمل والإقامة في محاور التنمية الجديدة ٣,١ مليون أسرة كما سبق ذكره . وتمثل هذه الأسر الزيادة السكانية - بعد أن تبلغ المدن والقرى الحالية درجة التشبع السكاني - والتي يجب توجيهها إلى خارج الوادي والدلتا للمحافظة على الأراضي الزراعية من الامتداد العمراني عليها من ناحية ولتنمية الصحاري والسواحل من ناحية أخرى . وأغلب هذه الأسر هي أسر شابة ، وتحتاج إلى وحدات سكنية ذات مساحات محدودة . ولكن النمط المعماري سيختلف عن النمط المعماري السائد في الوادي والدلتا ، إذ سوف تغلب عليه الطبيعة الصحراوية والساحلية من حيث الفراغات ومواد البناء وطرق الإنشاء . كما أن النسيج العمراني سوف يختلف عن النسيج العمراني التقليدي . لذلك قد يكون من الأصوب عدم تقسيم الوحدات السكنية المطلوبة للمجتمعات الجديدة حسب المعايير المتعارف عليها وحسب مساحتها ، وهي وحدات إسكان محدودي الدخل وإسكان متوسط وإسكان

فوق المتوسط وإسكان فاخر، واعتبارها مجموعة مستقلة بذاتها كما سبق توضيحه .

وبناء على ما سبق فإن الوحدات السكنية المطلوبة للمجتمعات العمرانية الجديدة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ هي ٣١٠٠٠٠٠ وحدة بمعدل سنوي قدره ١٥٥٠٠٠ وحدة .

مما سبق يتضح أن حجم الإسكان المطلوب في الحضر والريف والمجتمعات الجديدة في الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ في ظل النظام المرجعي هو كالاتي :

إسكان محدودي الدخل	٢٦٣٨٢٠٠	وحدة بنسبة ٣٢,٠٣ %
إسكان متوسط	١٥٠٧١٠٠	وحدة بنسبة ١٨,٣٠ %
إسكان فوق المتوسط	٤٨٦٠٠٠	وحدة بنسبة ٥,٩٠ %
إسكان فاخر	١٠٦٥٠٠	وحدة بنسبة ١,٢٩ %
بيوت ريفية	٤٠٠٠٠٠	وحدة بنسبة ٤,٨٦ %
إسكان المجتمعات الجديدة	٣١٠٠٠٠٠	وحدة بنسبة ٣٧,٦٣ %
المجموع الكلي	٨٢٣٧٨٠٠	وحدة

أي بمعدل سنوي قدره حوالي ٤١٢٠٠٠ وحدة .

وسوف تحتاج هذه الوحدات إلى مساحات من الأراضي تبلغ ١٢٠,٥ ألف فدان داخل الوادي والدلتا و ١٢٤,٠٠ ألف فدان في محاور التنمية الجديدة بمجموع كلي قدره ٢٤٤,٥ ألف فدان .

وتقدر الاستثمارات اللازمة لإقامة هذه الوحدات بالأسعار الجارية على النحو التالي :

- وحدات إسكان محدودي الدخل ٧٩,١٤٦ مليار جنيه
متوسط مساحة الوحدة ٥٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٦٠٠ جنيه .
- وحدات الإسكان المتوسط ١٢٠,٥٦٨ مليار جنيه .
متوسط مساحة الوحدة ١٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ٨٠٠ جنيه .
- وحدات الإسكان فوق المتوسط ٧٢,٩ مليار جنيه
متوسط مساحة الوحدة ١٥٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ١٠٠٠ جنيه .
- وحدات إسكان فاخر ٢٥,٥٦ مليار جنيه .
متوسط مساحة الوحدة ٢٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ١٢٠٠ جنيه .
- بيوت ريفية ٢٤,٠٠ مليار جنيه .
متوسط مساحة الوحدة ١٠٠ متر مسطح وتكلفة المتر ٦٠٠ جنيه .
- إسكان المجتمعات الجديدة ١٩٨,٤ مليار جنيه .
متوسط مساحة الوحدة ٨٠ متراً مسطحاً وتكلفة المتر ٨٠٠ جنيه .
- المجموع الكلي ٥٢٠,٥٧٤ مليار جنيه .**

أي بمعدل سنوي قدره ٢٦,٠٣ مليار جنيه.

وذلك بخلاف ثمن الأراضي وتكلفة مد المرافق .

هذا مع ملاحظة ما يلي :

- ١- سبق أن ذكر أن عدد الوحدات المطلوبة لحل مشكلة الإسكان الهامشي فى الحضر ١,٦ مليون وحدة وفى الريف ٨٢٥ ألف وحدة بمجموع ٢,٤٢٥ مليون وحدة . ولكن النظام المرجعي سوف ينفذ منها فى الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ - ٢٠٠ ألف وحدة فى الحضر و ١٠٠ ألف وحدة فى الريف بمجموع قدره ٣٠٠ ألف وحدة . أما الباقي وقدره ٢,١٢٥ مليون وحدة فسوف يؤجل تنفيذه إلى ما بعد عام ٢٠٢٠ . وهذه

الوحدات المؤجلة لم تدخل فى مجموع الوحدات السكنية المطلوب تنفيذها فى الفترة المذكورة وقدرها ٨٢٣٤٨٠٠ وحدة .

٢- ورد فى الجزء الخامس من هذه الدراسة والخاص بالإسكان أن عدد الوحدات المغلقة يزيد على ٢ مليون وحدة سكنية . كما ورد أيضا فى هذه الدراسة أن ربع مليون أسرة تملك كل منها وحدتين إضافيتين (أو أكثر) بجانب الوحدة التي يقيمون فيها وأن حوالي مليون أسرة تملك كل منها وحدة سكنية إضافية. أي أن المخزون السكني الحالي يزيد على ١,٥ مليون وحدة، وأغلب هذه الوحدات قام بشرائها الآباء لكي تخصص لأبنائهم عند الحاجة إليها . وسوف تسهم هذه الوحدات فى تحقيق الاحتياج السكني لبعض الأسر الجديدة ، خصوصا فى الشرائح فوق المتوسطة والشرائح العليا . ولكن من المنتظر فى ظل النظام المرجعي أن تستمر ظاهرة الادخار السكني، إذ ستظل بعض أسر الشرائح القادرة على حيازة وحدات سكنية أكثر مما تحتاج إليه كنوع من الاستثمار والادخار الآمن .

٣- سبق الإشارة إلى أن الزيادة السكانية فى الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ والتي تفيض عن القدرة الاستيعابية للمدن والقرى الحالية ، ويجب توجيهها إلى محاور تنمية جديدة خارج الوادي والدلتا ، تبلغ ١٢,٤ مليون نسمة (٣,١ مليون أسرة) وذلك بفرض أن الحيز العمراني للمدن والقرى سيتم تحديده بحدود الكتلة البنائية الحالية لهذه المدن والقرى ، مع إجراء بعض التعديلات الطفيفة التي يستوجبها تبسيط شكل الحدود ، وأيضاً بفرض أنه لن يسمح بالامتداد العمراني خارج هذه الحدود . وقد سبق أن ذكر أنه مع القصور الواضح فى آليات التخطيط وفى إدارة العمران ، ومع عدم وجود تخطيط قومي شامل وسياسة محددة للانتشار العمراني ، فليس من المتوقع فى ظل النظام المرجعي توفير فرص

عمل كافية لاستيعاب الزيادة السكانية المذكورة في محاور التنمية الجديدة . وعلى ذلك فإن عدد السكان الذين يمكن نقلهم إلى هذه المحاور الجديدة - في أحسن الفروض - سوف لا يتجاوز نصف هذه الزيادة.

وهذا يعني أن الزيادة السكانية والتي تفيض عن القدرة الاستيعابية للمدن والقرى الحالية والتي تبلغ ١٢,٤ مليون نسمة سوف لا تنتقل بكاملها إلى محاور التنمية الجديدة ، وأن الذي يمكن أن يتم نقله منها سوف لا يتجاوز نصف هذا العدد فقط ، أما النصف الآخر فسوف يبقى في المدن والقرى الحالية بجانب الزيادة المقدرة استيعابها بهذه المدن والقرى داخل الحيز العمراني الحالي في الفترة المذكورة . وسوف ينتج عن ذلك بالضرورة تجاوز حدود هذا الحيز ، ومزيد من الامتداد العمراني وكذلك مزيد من تآكل الأراضي الزراعية .

٤- نظراً لما يتسم به النظام المرجعي من عدم التزامه بخطط طويلة المدى مع ارتباط سياساته في كل فترة بتوجهات الأشخاص القائمين عليها ، ونظراً للتأثير الكبير لبعض الشرائح ذات الوزن السياسي على توجيه مسار الخطط والبرامج وتحديد أولوياتها ، فإنه من المحتمل أن لا يقوم هذا النظام بتنفيذ الطلب على الإسكان بأنواعه المختلفة بالحجم والتوزيع النسبي السابق ذكره، وعلى الأخص فيما يتعلق بإسكان محدودي الدخل . إذ من المتوقع أن تقل نسبة ما ينفذ من هذا النوع من الإسكان ، مع زيادة في الإسكان فوق المتوسط والإسكان الفاخر عن النسب السابق توضيحها . فنادرًا ما تستطيع الخطط العمرانية في ظل النظام المرجعي أن تقف صامدة أمام ضغوط بعض الفئات الخاصة لتغييرها وتبديلها بما يحقق مصالحهم وطموحاتهم .

رابعاً : المرافق :

تعتبر المرافق العامة هي البنية الأساسية للتنمية وعلى الأخص التنمية العمرانية ، كما سبق توضيحه تفصيلاً في الجزء السادس من هذه الدراسة تحت عنوان " المرافق شرايين العمران". وتشتمل مشروعات المرافق - سواء أكانت خاصة بالنقل أو بخدمات مياه الشرب والصرف الصحي - أساساً على شقين : أولهما صيانة المحطات والشبكات والطرق وتجديدها وتشغيلها بكامل طاقاتها التصميمية بكفاءة عالية ، وثانيهما مد هذه المرافق إلى المناطق المحرومة منها سواء أكانت داخل الحيز المأهول الحالي أو في محاور التنمية الجديدة خارج الوادي والدلتا .

وغني عن الذكر أن مد المرافق يجب أن يتم استجابة لمتطلبات التنمية ، وأن يسير بالتزامن مع برامج هذه التنمية ومراحلها . وفي حالات عديدة سارت كل من المرافق والتنمية العمرانية بدون تنسيق وتكامل كاف فيما بينهما ، مما أدى إلى ركود رأسمال مستثمر ضخم ، دون استفادة حقيقية منه لفترات طويلة . فقد أقيمت مشروعات عمرانية كبيرة ، وظلت غير مستخدمة لسنوات طويلة وذلك لعدم مد المرافق اللازمة لتشغيلها عند إتمامها (كما كانت عليه الحال في مشروع ميناء دمياط الجديد) . كذلك تم تنفيذ مرافق كاملة من طرق وشبكات مياه وصرف صحي وظلت معطلة لعدم إقامة المنشآت التي ستقوم هذه المرافق على خدمتها (كما هو الحال في بعض أحياء المدن والمجتمعات الجديدة) . وفيما يلي موقف السيناريو المرجعي في مجال المرافق :

(١) النقل :

١- النقل البري:

سيسعى النظام المرجعي الى تحويل نسبة كبيرة من الطرق المفردة إلى طرق مزدوجة ، وعلى الأخص الطرق التي تربط عواصم المراكز بعواصم المحافظات ، وكذلك الطرق التي تربط عواصم المحافظات

بعضها مع بعض . كما سيسعى النظام المرجعي الى إنشاء بعض الطرق السريعة Free Ways والتي تشتمل على عدة مسارات فى الاتجاهين ، وتلتقي مع غيرها من الطرق من خلال تقاطعات حرة وعلى مناسيب مختلفة وتصمم على أساس سرعات أعلى من المعدلات العادية بعوامل أمان عالية . وسوف يبدأ بطريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي الجديد ، ثم طريق القاهرة أسوان غرب النيل ليمتد مستقبلاً إلى قلب أفريقيا حتى طرفها الجنوبي . وسوف يمثل هذا الطريق الشريان الرئيسي الذي يربط القارة من أقصى شمالها إلى أقصى جنوبها. وقد سبق التفكير فى هذا المشروع الدولي فى حقبة ماضية ولكن لم يتم تنفيذه نظراً للحروب المحلية وعدم الاستقرار السياسي فى بعض دول القارة والتي سوف يمر بها هذا الطريق . ومن المتوقع أن تمتد شبكة الطرق الحرة لكي تغطي أقاليم مصر جميعها ولكن سوف يتم ذلك فى مراحل مستقبلية بعد عام ٢٠٢٠ . وسوف يقوم النظام المرجعي باستكمال شبكة الطرق فى المناطق التي تجري تنميتها حالياً مثل منطقة توشكى وشرق العوينات ومنطقة شمال غرب خليج السويس وبعض مناطق الصحراء الغربية وسيناء . وسيتم تنفيذ أغلب هذه المشروعات بنظام BOT والذي يتمثل فى أن تقوم الشركات الخاصة بإنشاء هذه الطرق وتشغيلها لفترة محدودة نظير فرض رسوم على مستخدميها ، على أن تمنح هذه الشركات حق استغلال الأراضي الواقعة على جانبي الطرق خلال الفترة المتفق عليها .

٢- السكك الحديدية:

سيقوم النظام المرجعي بمحاولة تطوير مرفق السكك الحديدية ، وذلك بإجراء تجديلات على قاطراته ومساراته . وسيبدأ بإدخال الجر الكهربائي على بعض الخطوط الرئيسية مثل خط القاهرة الإسكندرية وخط القاهرة

القناة ثم خط القاهرة أسوان في مرحلة لاحقة . أما مشروع إدخال نظام القاطرات فائقة السرعة فسوف يؤجل تنفيذه الى مراحل متأخرة ، وذلك لما يتطلبه هذه النظام من استثمارات عالية وتقنية متقدمة قد لا تكون متوافرة خلال المراحل الأولى من الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . وسوف يسعى النظام المرجعي إلى زيادة حجم نقل البضائع بواسطة السكك الحديدية ورفع نسبته من ٢% إلى ٤% من حجم النقل الكلي وذلك لما يتسم به النقل بالسكك الحديدية من مزايا عدة ، منها خفض التكلفة ومنها أيضاً الحد من التلوث البيئي .

٣- النقل النهري والجوي:

سيسعى النظام القائم إلى تعميق مجاري الأنهار والترع وتطوير أسطول النقل النهري وزيادة معدل النقل النهري وعلى الأخص في مجال السياحة . كما سيسعى إلى إنشاء العديد من المطارات وتطوير وتوسيع المطارات الحالية لمواجهة الزيادة المستمرة في حركة الركاب وحركة نقل البضائع . وسوف تنشأ هذه المشروعات من خلال نظام BOT السابق شرحه . وسوف يسمح بتكوين شركات الطيران الخاصة للعمل على الخطوط الداخلية والخطوط الدولية .

(٢) مياه الشرب والصرف الصحي:

تغطي خدمة مياه الشرب حالياً ٩٠% من مباني الحضر و ٧٥% من مباني الريف . كما تغطي خدمة الصرف الصحي ٤٠% من مباني الحضر و ١٥% من مباني الريف . وسيسعى النظام المرجعي إلى زيادة نسبة المباني المتصلة بشبكات مياه الشرب لتصل إلى كافة مباني الحضر و ٩٠% من مباني الريف . كما سيسعى أيضاً إلى زيادة نسبة المباني

المتصلة بشبكات الصرف الصحي كي تصل إلى ٦٠% من مباني الحضر و ٣٥% من مباني الريف . وسوف يزداد نصيب الفرد من مياه الشرب في الحضر من ١٥٠ لتر / يوم إلى ٢٠٠ لتر/يوم وكذلك نصيبه في الريف من ٧٠ لتر/ يوم إلى ١٠٠ لتر / يوم .

وتتمثل الملامح الرئيسية لخدمة مياه الشرب والصرف الصحي في ظل النظام المرجعي فيما يلي :

١ - إجراء أعمال التجديد والإحلال في بعض محطات التنقية ومحطات المعالجة لكي تعمل بكامل طاقتها . فالكثير من هذه المحطات لا يعمل حالياً بكامل طاقتها التصميمية وذلك لعدم الصيانة وعدم توفر الكوادر الفنية المدربة اللازمة للتشغيل والإدارة .

٢ - إجراء أعمال التجديد في شبكات مياه الشرب وشبكات الصرف الصحي وعلى الأخص الشبكات المتهاكلة والتي تجاوزت عمرها الافتراضي وذلك لمنع تسرب المياه النقية وتقليل الفاقد منها لتصل نسبته إلى ٥% بدلا من النسبة الحالية التي تبلغ ٤٠% من حجم المياه المنتجة ، وكذلك لمنع اختلاط المياه الجوفية المتشبعة بمياه المجاري بالمياه النقية نتيجة تآكل المواسير في كل من شبكتي مياه الشرب والصرف الصحي .

٣ - إنشاء محطات تنقية ومحطات معالجة جديدة لمواجهة الحاجة المتزايدة لخدمة مياه الشرب والصرف الصحي في المدن والمجتمعات الجديدة ، وكذلك في المدن والقرى الحالية .

٤ - محاولة استخدام تقنية ملائمة قليلة التكلفة في عمليات التنقية وعمليات المعالجة وسوف يستعان بتجارب الدول الأخرى في هذا الشأن . وكذلك سوف يجرى تقييم النظم المتبعة حالياً في التنقية والمعالجة لاختيار الأكثر

مناسبة منها فى المشروعات الجديدة . وسوف يستعان بالجامعات ومراكز البحوث فى دراسة إمكانية تبسيط مراحل التنقية والمعالجة لكي تكون أقل فى التكلفة وأيسر فى التشغيل .

٥ - معالجة مياه الصرف الصحي المعالجة الملائمة لكي يعاد استخدامها فى الري والتشجير طبقا للشروط الصحية المقررة محليا ودوليا .

٦ - التوسع فى صناعة مواسير مياه الشرب ومواسير الصرف الصحي ومحاولة تصنيع محطات التنقية والمعالجة محليا .

هذا ومن المتوقع التوسع فى الاستعانة بالشركات الخاصة فى إنشاء وتشغيل محطات تنقية مياه الشرب ومحطات معالجة الصرف الصحي الكبيرة بنظام BOT ، وكذلك التوسع فى إنشاء شركات تابعة للمحليات لإنشاء وتشغيل خدمات المرافق فى النطاق الإداري لهذه المحليات . ومن المتوقع أن يزداد سعر هذه الخدمات على المستهلك ليقتررب من سعر تكلفتها .

خامساً : التشييد :

سوف يستمر النظام المرجعي فى اتجاهه الحالي نحو خصخصة شركات المقاولات التابعة للقطاع العام وقطاع الأعمال. ومن المنتظر أن تتم خصخصة الشركات المتبقية خلال الفترة من عام ٢٠٠٠ إلى عام ٢٠٢٠ . أي أنه فى ظل السيناريو المرجعي سيتم بيع جميع شركات المقاولات العامة وتحويلها إلى شركات مقاولات خاصة . وقد قامت شركات المقاولات العامة بأعباء التنمية خلال العقود الأولى من ثورة يولييه ١٩٥٢ ، وكانت أحد أجهزة الدولة الرئيسية فى تنفيذ خطط التنمية فى هذه الفترة وعلى الأخص فى المجال الصناعي والزراعي والعمراني . وكان لها دورها المتميز فى بناء السد العالي وفى بناء المنشآت الدفاعية خلال الفترة من عام ١٩٦٧ إلى عام ١٩٧٣ . ويصعب التصور أن تتم التنمية بالمعدل الكبير التي تمت به فى هذه الحقبة بدون جهاز تشييد عام هدفه الأساسي تنفيذ برامج الدولة وخططها التنموية .

وسوف يسعى النظام المرجعي - تحت تأثير الضغوط الخارجية التي تمارس عليه - إلى اتخاذ خطوات متسارعة نحو تطبيق اتفاقيات منظمة التجارة العالمية والاندماج فى النظام العالمي الجديد . ولذلك فإنه من المنتظر أن تزايد أعداد شركات المقاولات الأجنبية والشركات متعددة الجنسيات التي تعمل فى مصر . ونظراً لأن هذه الشركات تملك من المقومات التقنية والبشرية ما لا تملكه شركات المقاولات المصرية فى أوضاعها الراهنة ، فإنه من المنتظر أن يهتمش دور الشركات الوطنية كما سوف يعاد تشكيلها فى ضوء هذه المستجدات . فعدد محدود منها سوف يسعى إلى تطوير هيكلها الإداري وإمكاناتها التقنية لتكون نداءً للشركات الأجنبية فى السوق المصري ، بل قد يمتد نشاطها أيضاً إلى السوق الخارجي . والبعض الآخر من هذه الشركات سوف يسعى إلى مشاركة الشركات الأجنبية الوافدة أو العمل لديها كشركات من الباطن ، وذلك لاكتساب

مزيد من الخبرة فى مجال إدارة المشروعات وفى مجال استخدام وسائل الإنشاء والتشييد الحديثة . أما الغالبية الكبرى من الشركات الوطنية فسوف تنكمش ويقتصر نشاطها على المشروعات الفردية الصغيرة ذات رأس المال المحدود . وسيقوم سوق المقاولات بصفة عامة على القيم الرأس مالية التي تتمثل فى المنافسة والسعي للربح دون التوقف طويلاً أمام الضرورات الاجتماعية التي من الواجب أخذها فى الاعتبار ، وعلى الأخص فى المشروعات التي يجب أن تخرج بطبيعتها من السوق الرأسمالي مثل مشروعات الإسكان الاجتماعي والمشروعات الخدمية الأساسية . ويجب أن يتم تنفيذ هذه المشروعات من خلال شركات تابعة للدولة على المستوى المركزي أو المحلي ولا تهدف أساساً للربح. ومثل هذه الصيغة فى التشييد هي الأكثر مناسبة فى المشروعات التي تخص الشرائح محدودة الدخل من المجتمع ، والتي تزيد فى الواقع عن نصفه فى المرحلة الحالية من مراحل التنمية .

ومن المنتظر أن يقوم النظام المرجعي بمراجعة لوائح المناقصات والمزايدات والسماح بتطبيق ما يسمى " بمعادلة زيادة الأسعار " والتي بموجبها تتم زيادة أسعار بنود الأعمال عن الأسعار المتفق عليها عند التعاقد مع شركات المقاولات مع الزيادة فى أسعار المواد الخام وكذلك الزيادة فى الأجور التي قد تطرأ أثناء فترة التنفيذ . وتصر الشركات العالمية متعددة الجنسيات على تطبيق هذه المعادلة فى المشروعات التي تقوم بتنفيذها حالياً فى مصر .

ورغم التحسن الذي سوف يطرأ على أداء شركات المقاولات المصرية نتيجة مشاركتها للشركات الأجنبية وأيضاً نتيجة أخذها بالأساليب الحديثة فى الإدارة والإنشاء إلا أنه من المتوقع أن يزداد معدل الارتفاع فى أسعار البناء والتشييد ، مما يجعل حل المشاكل العمرانية وعلى الأخص مشكلة الإسكان أكثر

صعوبة مما هي عليه الآن . وسوف تؤدي الارتفاعات في الأسعار غير المتوقعة وغير المبررة إلى خلل كبير في سوق التشييد في هذه الفترة .

وتمثل المشكلات التي تواجهها حالياً شركات المقاولات عامة أو خاصة فيما يلي :

١- الديون المترتبة على شركات المقاولات العامة لدى البنوك والتي تعجز الشركات حالياً عن سدادها وحتى عن سداد فوائدها . وفي الناحية المقابلة لا تقوم الحكومة وأجهزتها الرسمية بسداد مستحقات هذه الشركات عن أعمال قد تم بناؤها وتسليمها لمستخدميها منذ سنوات عديدة . وهذه المبالغ المستحقة للشركات قاربت في مجملها حجم الديون المستحقة للبنوك . وربما يكون في قيام الحكومة بسداد ديون الشركات من المبالغ المستحقة عليها لهذه الشركات حل ملائم لهذا الخلل الهيكلي الحالي والذي يعاني منه قطاع التشييد أشد المعاناة .

٢- الزيادة المفاجئة غير المتوقعة في أسعار بعض المواد وعلى الأخص حديد التسليح والأسمنت والتي تحدث من وقت لآخر . وقد تسببت هذه الزيادة في خسارة كبيرة لشركات المقاولات مما أدى إلى عجزها عن أداء التزاماتها ، بل إلى توقف الكثير منها عن العمل . وقد جاءت هذه الزيادة كنتيجة حتمية لتفشي ظاهرة الاحتكار في سوق مواد البناء الحاكمة . وليس من المتوقع في ظل النظام المرجعي التلخص تماماً من هذه الظاهرة ، ذلك لأن النظام بطبيعته قد يسمح لبعض الفئات ذات الوزن السياسي أن يكون لها تأثير في دوائر صنع القرار يفوق كثيراً حجمها النسبي في الهيكل الاجتماعي والاقتصادي العام .

٣- سوف تستمر المنظمات الحالية التي تهيمن على الممارسة المهنية لشركات المقاولات مثل اتحاد المقاولين في القيام بدورها الذي تقوم به في الوقت الحالي دون تغيير كبير، والذي يتمثل أساساً في تسجيل المقاولين وتصنيفهم حسب إمكاناتهم التقنية والبشرية، وكذلك في إنشاء مراكز معلومات خاصة بصناعة التشييد بكل مكوناتها وفي كل مجالاتها . ولكن من المنتظر أن يحاول الاتحاد مضاعفة جهوده في النواحي التالية :

- تشجيع التدريب المستمر للعاملين في هذا القطاع وذلك بالمساهمة في إنشاء مراكز التدريب وتطوير برامجها بما يتفق مع احتياجات هذا القطاع .
- المراقبة الفعالة لأداء شركات المقاولات ووضع معايير سليمة وموضوعية لتقييمها ، وإدخال نظم ضبط الجودة في التنفيذ للارتقاء بمستوى أداء قطاع التشييد .
- معاونة الشركات في مجال التسويق وفي دخول الأسواق الخارجية في المنطقة العربية وفي أفريقيا ، وعلى الأخص بعد قيام تحالفات بين الشركات المصرية والشركات الأجنبية .
- تشجيع الشركات المصرية على الأخذ بوسائل التكنولوجيا الحديثة واستخدام نظم متطورة في صناعة البناء .
- مراجعة القوانين والتشريعات المنظمة لأعمال التشييد لكي تتلاءم مع المتطلبات المعاصرة لنشاط المقاولات .

وسوف يسعى النظام المرجعي تحت ضغط الحاجة إلى ضرورة الارتقاء بقطاع التشييد إلى محاولة حل مشاكل العمالة في هذا القطاع ، والتي تتمثل فيما يأتي :

- موسمية العمالة واستخدام نسبة كبيرة منها كعمالة مؤقتة .

- تدني نسبة العمالة الماهرة وارتفاع نسبة العمالة غير الماهرة .
- غياب خطط فعّالة للتدريب .
- زيادة نسبة الأمية بين عمال البناء .

ومن المتوقع في هذا الشأن أن تقوم الشركات التي ستسعى إلى تطوير أدائها وكذلك الشركات التي ستقيم تحالفات مع الشركات الأجنبية إلى استخدام عمالة مدربة ماهرة بصفة دائمة ، والاستغناء تماماً عن غيرها من العمالة الأمية غير المدربة وغير الماهرة . أما بقية الشركات والتي تنقصها إمكانيات التطوير والأخذ بالأساليب المعاصرة في البناء فسوف يستمر استخدامها للعمالة الموسمية وسوف تستمر مشاكل العمالة بها كما هي عليه الآن .

وسوف يحاول النظام المرجعي تشجيع الاستثمار في صناعة مواد البناء ، وكذلك في صناعة التركيبات الصحية والكهربائية والميكانيكية والتي تدخل في صناعة التشييد ، لمواجهة الزيادة الكبيرة المتوقعة في حجم هذا القطاع . ومما يساعد على زيادة الاستثمار في هذه الصناعات توافر مصادر المواد الخام محلياً وكذلك توافر الأيدي العاملة اللازمة لها .

وباختصار يمكن القول إنه في ظل النظام المرجعي فسوف ينقسم قطاع التشييد إلى مجموعتين من شركات المقاولات : المجموعة الأولى سوف تسعى إلى الأخذ بالأساليب الحديثة في صناعة التشييد وفي نظم البناء وفي إدارة العمليات ، وسوف تقيم هذه المجموعة تحالفات مع الشركات الأجنبية والشركات متعددة الجنسيات ، كما سوف تسعى إلى أن يمتد نشاطها إلى خارج السوق المحلي في المنطقة العربية وفي أفريقيا . أما المجموعة الثانية وهي الأكثر عدداً والأقل عدة فسوف تعجز عن مسايرة هذا التطور ، وستبقى في مجال

المشروعات الصغيرة ذات رأس مال مستثمر محدود ، مستخدمة أساليب تقليدية في البناء ومعتمدة أساساً على العمالة الموسمية والعمالة غير الماهرة . وربما يسعى اتحاد المقاولين إلى معاونة هذه الشركات ودعمها . وفي هذه الحالة قد تحقق قدراً محدوداً من الارتقاء بمستوى الأداء والأخذ ببعض وسائل التقنية الحديثة .