

❖ الهيكل العمرانى والتنمية العمرانية

يرتبط الهيكل العمرانى ارتباطاً مباشراً بوظائف الحيز وتدرج الوحدات الحضرية والريفية لتكون فى مجموعها منظومة متكاملة تهدف إلى الاستقرار والتقدم ومعيشة السكان فى أنماط عمرانية تخدم احتياجاتهم الفعلية بدون إهدار فى استخدام الموارد وفى نفس الوقت تتفاعل مكونات هذه المنظومة فى تدرج يضمن سلامة تقديم الخدمات وأسبابها فى يسر.

- الهيكل العمرانى الحالى

يتكون الهيكل العمرانى فى سيناء مما يلى :

- ١٤ مدينة وهى العريش - طور سيناء - بير العبد - الشيخ زويد - رفح - الحسنة - نخل - رأس سدر - أبو زنيمه - أبو رديس - سانت كاترين - شرم الشيخ - ذهب - نوبيع.

وهذه المدن سوف تصبح أساس التنمية الحضرية فى سيناء عن طريق تدعيمها وإعدادها لتكون مراكز رئيسية للجنب الحضرى وما قد يتبعها من تجمعات حضرية تابعة مع إعطاء الصفة الوظيفية الرئيسية لكل من هذه التجمعات الحضرية سياحة - صناعة - تجارة - خدمات مركزية.

- ٩٥ قرية مركزية (قرى أم) سوف تتطور لتصبح مراكز للتنمية الريفية بما يتبع ذلك من نشاط زراعى وما يرتبط به من أنشطة صناعية وتجارية وخدمية.

- ٢٧١ قرية تابعة تعمل فى إطار القرى المركزية يغلب عليها الطابع الريفى، بخلاف التجمعات البدوية فى سيناء، ولكل من هذه التجمعات دوره الوظيفى وإطاره العمرانى وفقاً لمتطلبات الارتقاء بمستوى المعيشة.

هذا الهيكل العمرانى الحالى سوف يكون هو أساس الهيكل العمرانى فى المشروع القومى لتنمية سيناء يضاف إليه ما تتطلبه التنمية العمرانية وخاصة للمناطق الصناعية الجديدة ليتكون النطاق المعمور الكلى لسيناء.

- التنمية العمرانية

يهدف المشروع القومى لتنمية سيناء إلى تدعيم الهيكل العمرانى فى شبه الجزيرة بما يحقق الترابط بين التنمية القطاعية والتنمية العمرانية، وسوف يكون ذلك فى إطار :

- العمل على إيجاد تعمير متصل كلما أمكن ذلك وعلى أساس أن تنتشر فى سيناء مناطق تنمية متعددة الوظائف متصلة مما يساهم مساهمة فاعلة فى تخفيض تكلفة المرافق كما يدعم وسائل الاتصال والتضافر الاجتماعى بين أبناء سيناء الحاليين والمهاجرين إليها. ويدعم ذلك أيضاً قيام تدرج حيزى كوجود مدينة أم وتجمعات تابعة وقرى مركزية وقرى نواحي ويسهل بذلك إعداد مخططات هيكلية لهذه المناطق يتبعها مخططات تفصيلية لمكونات كل مخطط هيكلية.

- تدعيم دور القطاع الخاص بالمشاركة الأساسية فى الانفاق الاستثمارية وذلك وفقاً لما تقتضيه آليات النظام الاقتصادى الحر. فنترك إقامة التجمعات الجديدة أو تدعيم التجمعات الحالية إلى مؤسسات خاصة تقوم بكافة التكلفة الاستثمارية بما فى ذلك المرافق الداخلية على أن تترك المرافق الخارجية اللازمة لاحتياجات التجمع للإنفاق العام كما تقوم أجهزة التعمير بوضع الخطط الهيكلية والتفصيلية التى تحكم التنفيذ وفقاً للضوابط الاقتصادية والاجتماعية مع مراعاة التفاوت فى دخول الأفراد.

- التنمية العمرانية سوف تقوم على أساس التجمعات الحالية، فكل تجمع قائم حالياً يصبح نواة للتغير العمرانى والتحديث وبذلك تصبح التجمعات الحالية

مناطق جنب منظم، ولا تقام مجتمعات عمرانية جديدة إلا إذا إقتضت ذلك ضرورات التنمية القطاعية في مكان لا يوجد به تجمع حالي، مثل المناطق الصناعية والمناطق الحرة، وترتبط بالتنمية الصناعية حيث تظهر تجمعات عمرانية متكاملة الخدمات والبنية الأساسية وقادرة على استيعاب العمالة الصناعية وما يرتبط بها من سكان. ولذلك سوف يتم إنشاء مجموعة من المدن الصناعية والمناطق الحرة في سيناء، يمكن أن تتبعها مجموعة أخرى في مراحل تالية.

وقد روعى في اختيار مواقع ومساحات هذه المدن الصناعية وتلك المناطق الحرة التوزيع الجغرافي أرض سيناء وقربها من الموارد للتعدنية و/أو الزراعية وبعدها عن المناطق السياحية، ووقوعها على شبكة الطرق.

وفيما يلي بيان بالمدن الصناعية والمناطق الحرة المخططة :

- (١) مدينة صناعية بمدينة القنطرة شرق على مساحة ٨٠ فدان.
- (٢) مدينة صناعية بمدينة بئر العبد على مساحة ٢٥٠ فدان.
- (٣) منطقة حرة بمدينة العريش (قرب الميناء) على مساحة ٢٤٠ فدان.
- (٤) مدينة صناعية بمدينة رأس سدر على مساحة ٥٠ فدان.
- (٥) مدينة صناعية بمدينة الطور على مساحة ٥٠ فدان.
- (٦) مدينة صناعية بمنطقة سهل الطينة على مساحة ٤٠ فدان.
- (٧) مدينة صناعية لإقامة مشروع وادى التكنولوجيا شرق البحيرات على مساحة ٨٠٠ فدان.
- (٨) مدينة صناعية بمدينة الشيخ زايد على مساحة ٨٠ فدان .
- (٩) منطقة حرة شرق تفرعة القناة (بورسعيد) على مساحة ١٢٥ ألف فدان يخصص منها ١٠٠ فدان لقطاع الصناعة.

وسوف تتضمن كل من هذه المدن والمناطق تجمعاً عمرانياً مناسباً ومتوسط الطاقة الإستيعابية للتجمع بين ١٠٠ ألف - ٢٠٠ ألف من السكان.

وهذا لا ينفي وجود بعض تجمعات عمرانية أصغر مرتبطة بالنشاط الصناعي وتتواجد غالباً بالقرب من التجمعات الحالية وكذلك فى المدن القائمة وذلك بالنسبة للصناعات الصغيرة والبيئية.

- الإسكان

○ محاور التنمية ونوعيات الإسكان

تستهدف استراتيجية تنمية وتعمير شبه جزيرة سيناء توطین حجم سكاني يصل إلى نحو ٣ مليون نسمة عام ٢٠١٧ موزعين على ٧٥٠ ألف أسرة وعلى محاور التنمية بالمناطق التالية :

- المحور الشمالى: ويمتد بطول ٢٨٠ كم على ساحل البحر المتوسط، وأهم مجالات العمل فيه الزراعة وخاصة على امتداد ترعة السلام والصناعات الغذائية والسياحية.

- المحور الغربى: ويمتد بطول الضفة الشرقية لقناة السويس، وأهم أنشطته المناطق الحرة للتجارة والصناعة فضلاً عن الزراعة.

- امتداد المحور الغربى شرق خليج السويس: وتتركز فيه أنشطة التعدين والبتروكيمياويات والسياحية.

- محور خليج العقبة: ويمتد بطول ٢٥٠ كم على الساحل الغربى للخليج والنشاط الرئيسى فيه السياحة.

- المحور الأوسط: ويضم مناطق تنمية فرعية تقوم على بعض الصناعات التعدينية والصناعات الصغيرة فضلاً عن الرعى، ثم الزراعة بعد تنفيذ مشروعات أعلى النيل.

وتتحدد نوعيات الإسكان من قرى ومراكز للأنشطة الزراعية بتدرج هرمى وتجمعات للبدو ومدن وتجمعات نشاط التعدين من المناجم والمحاجر

والصناعات المختلفة والتداول، وكذلك مدن الظهر السكاني والخدمي للمناطق السياحية وخاصة على خليج العقبة، فضلاً عما تحتاجه هذه الأنشطة من خدمات تعليمية وصحية وترفيهية ودينية وأمنية .. الخ، ويمكن تقسيم نوعيات الاستيطان تبعاً لذلك من مسكن ريفي لعمال الزراعة والصيد إلى مساكن ومستعمرات سكنية بالمناطق التعدينية وإلى تجمعات ومراكز حضرية للعاملين بالمناطق الصناعية والسياحية وخدمات التنمية الاجتماعية والخدمات الأخرى .. هذا وتقدر عدد التجمعات الحضرية في سيناء بنحو ١٤ مدينة قائمة سيتم التوسع فيها و ١٦ مدينة جديدة.

ونظراً لأن القطاع الخاص يضطلع بالدور الرئيسي في القيام بهذا النشاط، فسوف يستمر هذا الدور في خطة تنمية سيناء إلى جانب قيام الأجهزة المعنية بتقديم التسهيلات اللازمة مثل القروض الميسرة لأجل طويلة، إلا أنه من الضروري إعادة النظر في استخدام الأساليب التقليدية للبناء وضرورة الاعتماد على مواد البناء الطبيعية ببعض المناطق كالأحجار، واختيار النماذج الملائمة للبيئة الصحراوية، وإمكانية تخفيف العبء عن المنتفعين بهذه الوحدات من خلال :

- إتاحة الأرض للبناء مقابل سعر منخفض أو مقابل حق انتفاع.
- تسهيل الحصول على مواد البناء، مثل حديد التسليح والأسمنت والأخشاب بالكميات المطلوبة وبالأسعار المناسبة.
- الاستفادة من المواد المتاحة بسيناء في عملية البناء والتشييد.
- إتاحة الأموال لغرض الإقراض وبفائدة معقولة ومقبولة، وإتاحة قروض عينية مثل حديد التسليح والأسمنت.
- إنشاء مراكز تدريب مهني للتدريب في فروع المعمار.

○ استثمارات الإسكان

وفى ضوء تقدير المساحة المطلوبة للتجمعات العمرانية بنحو ١٨٠٠ فدان على أساس ٨٠ شخص/فدان فى المجتمعات الريفية ونحو ١٠٠ شخص/فدان فى المجتمعات الحضرية للعاملين بالصناعة والسياحة والخدمات وأن تكلفة توفير المرافق الداخلية من مياه شرب وصرف صحى وكهرباء وطرق تتراوح من ٢٧٥ إلى ٤٠٠ ألف جنيه للفدان فى المناطق الريفية والحضرية على التوالى، فإن إجمالى الاستثمارات المطلوبة للإسكان والمرافق الداخلية تقدر بنحو ١٨,٨ مليار جنيه كما يوضح الجدول رقم (١٣).

جدول رقم (١٣): عدد الوحدات السكنية وتكاليفها الاستثمارية شاملة المرافق الداخلية

إجمالى الاستثمارات بالمليون جنيه	تكلفة المرافق الداخلية، مياه الشرب وصرف صحى			استثمارات الإسكان			البيان
	جملة الاستثمارات بالمليون جنيه	تكلفة الفدان بالألف جنيه	المساحة بالفدان	جملة التكلفة بالمليون جنيه	تكلفة الوحدة بالألف جنيه	عدد الوحدات السكنية بالألف	
٢٠٥٠	٥٥٠	٢٧٥	٢٠٠٠	١٥٠٠	١٠	١٥٠	الزراعة والصيد
٢٤٥٠	٤٥٠	٣٥٠	١٢٥٠	٢٠٠٠	٢٠	١٠٠	الصناعة والتعدين والطاقة
٢٤٠٠	٤٠٠	٤٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠	١٠٠	السياحة
١١٩٠٠	١٤٠٠	٤٠٠	٣٥٠٠	١٠٥٠٠	٣٠	٣٥٠	الخدمات الإنتاجية والتنمية الاجتماعية
١٨٨٠٠	٢٨٠٠		٧٨٠٠	١٦٠٠٠		٧٠٠	الإجمالى

- الاستثمارات

ويقدر إجمالي التكلفة الاستثمارية لخطة التنمية العمرانية ٢٠,٨ مليار جنيه في الفترة من ١٩٩٤ - ٢٠١٧ منها ٤ مليار جنيه إنفاق عام بنسبة ٢٠% والباقي استثمارات للقطاع الخاص.

والجدول التالي رقم (١٤) يوضح تفاصيل التكلفة الاستثمارية لمشاريع التنمية العمرانية المستهدفة في سيناء حتى عام ٢٠١٧.

جدول رقم (١٤): استثمارات التنمية العمرانية (١٩٩٤ - ٢٠١٧)

المشاريع	سنوات الخطة الثلاثة ٩٥/٩٤ - ٩٧/٩٦	سنوات الخطة الرابعة ٩٨/٩٧ - ٢٠٠٢/٠١	الخطة التالية ٠٣/٠٢ - ٢٠١٧/١٦	الإجمالي
- إسكان	٢٣٥	٣١٥٠	١٢٦١٥	١٦٠٠٠
- مرافق داخلية	٨٠	٨٠٠	١٩٢٠	٢٨٠٠
- إعداد وتجهيز مناطق صناعية وحررة:				
قنطرة شرق	٢٠	٦٠	-	٨٠
بئر العبد	٢٥٠	-	-	٢٥٠
العريش	٤٠	٢٠٠	-	٢٤٠
رأس سدر	٤٠	٢٠	-	٦٠
طور سيناء	-	٥٠	-	٥٠
سهل الطينة	-	٤٠	-	٤٠
وادي التكنولوجيا	-	-	-	-
(شرق البحيرات)	٥٠	١٦٠	١٩٠	٤٠٠
الشيخ زويد	-	٢٠	٦٠	٨٠
منطقة حرة شرق بور سعيد	-	٢٠٠	٦٠٠	٨٠٠
الإجمالي	٧١٥	٤٧٠٠	١٥٣٨٥	٢٠٨٠٠