الأهرام الاقتصادى

1992/6/29

مستقبل القاهرة بين علاقة المالك والمستأجر

(الجدوى الاستيطانية)

د / عبد الباقي إبراهيم

كبير خبراء الأمم المتحدة للتخطيط العمراني سابقا

يعتبر قانون الاسكان الحالى خاصة فيما يرتبط بالعلاقة بين المالك والمستأجر هو العقبة الكبرى أمام مستقبل القاهرة بل ومستقبل كل المدن والقرى فى مصر 000 فالغالبية العظمى من سكان هذه المدن المكتظة يتمتعون بملكية الوحدات السكنية التى يقيمون فيها سواء كانوا مستأجرين هم فى حكم الملاك أو ملاكا حقيقيين فالملاك المستأجرون يدفعون ايجارا لوحداتهم السكنية قروشا معدودات لا تمثل عندهم عبئا من الاعباء000 فكيف لهم أن يتركوا هذا الميراث الذى تقننه القوانين الوضعية دون اعتبار لأى قيم شرعية أو إنسانية : هذا هو المصدر الرئيسى للتكدس السكانى حيث يؤجر المستأجرون غرفا مستقلة فى وحداتهم السكنية لعائلات أخرى0 بل يستمر نمو الأسرة وتزداد أعداد أفرادها ، وهم لا يجدون أرخص من هذه الوحدات السكنية التى يحتلونها فتزداد بالتبعية معدلات التزاحم الى الدرجة التى تختل معها القيم الصحية والاجتماعية وتتولد عنها ظواهر العنف والجريمة بكل أنواعها 000 وتنحدر المستويات الثقافية والتعليمية لافراد الأسر المتزاحمة فى الوحدات السكنية الرخيصة والتى لم تتغير قيمتها الايجارية على مدى ثلاثين عاما منذ صدور القوانين المحددة للايجارات 000 هذا فى الوقت الذى تضاعفت فيه وتتكاثر فيها حيث الخدمات والاستثمارات ورؤوس الأموال وقطاعات الأعمال التى تتمتع جميعها بالخدمات التى توفرها لهم الدولة فى صورة طرق ممهدة وكبارى علوية وخدمات تليفونية ومصادر كهربائية وأسواق تجارية ومواقف للسيارات متعددة الأدوار ومواقف للسيارات الخاصة تمثل نصف مساحة الشوارع المخصصة لوسائل النقل0 هكذا دون مقابل فالشارع الذى تمتلكه الدولة يخصص نصفه لمبيت السيارات الخاصة موفرة بذلك قيمة الايجارات التى كانت تدفع فى الجراجات الخاصة ، فمالك العمارة يتمتع بتحويل الجراج الى متاجر أو مطاعم والمستأجر يتمتع بالشارع كمكان لسيارته والجميع فى غاية السعادة0 والدولة لا تستطيع أن تحرك ساكنا 000 وتستمر الحالة وتتفاقم المشاكل وتختنق المدن بشوارعها ومساكنها -000 والصحراء من حولنا لا تجد من يعمرها000

فالمقولة بأن الدولة يجب أن تعد المناطق الجديدة للاسكان وتمدها بالمرافق مقولة مغلوطة ولا تستطيع الدولة أن تتحملها ولن تستطيع وهى تنفق الملايين فى مد شبكات المترو تحت الارض وغيرها من الخدمات زيادة فى عناصر الجذب السكانى للمدن القائمة0 فالمجتمع قادر على أن يغنى بنفسه ويوفر مرافقه بنفسه وهذا هو الدليل فى المناطق العشوائية التى كادت تخنق المدن والقرى وتبتلع الأراضى الزراعية حولها ، ويشارك فى هذه المأساة العمرانية الخانقة المجتمع بأفراده ومسئوليه ونوابه ، والا لما ظهرت على وجه الأرض بهذه الصورة السرطانية على مدى ثلاثين عاما دون اهتمام أو اكتراث بل بالعكس دأبت الدولة على تقنين أوضاع الاسكان العشوائى سنة بعد أخرى حتى أصبح قاعدة عامة وظاهرة مقننة لا اعتراض عليها 000 حتى وصلت الحالة الى حافة الهاوية ، الأمر الذى دعى القيادة السياسية الى تدارك هذه الكارثة المحققة000

فى اطار هذه الصورة القائمة كيف يمكن للدولة أن تنمى المدن الجديدة وتفريغ المناطق المزدحمة من هذا الكابوس الجاثم على أنفاسها 000 كيف يمكن للدولة أن تصل الى نتيجة لانقاذ القاهرة وغيرها من المدن فى ظل قانون الاسكان الحالى وفى ظل العلاقة الحالية بين المالك والمستأجر أو بمعنى آخر بين المالك والمالك0 والدولة لا تستطيع أن تغمض عينها عن هذه الحقيقة مهما كانت مريرة ومهما كانت صعبة على متخذ القرار فهى تمس السواد الاعظم من الشعب الذى

استحل هذه العلاقة التى تمتع بها لأكثر من ثلاثين عاما 000 حتى أصبح المساس بها من أصعب الأمور السياسية التى تمس الاستقرار الاجتماعي ومن ثم الاستقرار السياسى الذى أصبح عاملا هاما للاستثمار 000 وهكذا تقع الدولة فى مأزق شديد تحاول أن تخرج منه 000 ونواب الشعب من ناحية أخرى يجهلون أو يتجاهلون هذه المشكلة الأمر الذى يثير كثيرا من التساؤلات حول اهمالهم لها أو عدم اثارتها 000 وهى من أهم القضايا القومية التى تفوق كثيرا مشكلة قرية مرحبا أو كارثة سا لم اكسبريس أو مصرف سيدى عبد القادر أو حادث العتبة الذى هو فى الواقع نتيجة حتمية للتكدس السكانى فى القاهرة كما فى غيرها من المدن المصرية، واذا كان العا لم كله يجتمع اليوم حول هدف واحد هو انقاذ الكرة الارضية من التلوث البيئى فلا أقل من اهتمام مجلس الشعب بانقاذ مصر من التلوث البيئى الناتج عن التكدس السكانى وما يرتبط به من التكدس الخدمى والانتاجى الذى يضغط على الوادى الضيق حيث يقيم ممثلو الشعب وهم لا يفكرون فى تركه أو حث مواطنيهم على تركه الى مناطق التعمير الجديدة0

واذا كان العمل السياسى لا يهدف الى انقاذ مصر من التكدس السكانى الذى يصيبها فكيف يكون اذن ؟ لقد بح صوت الخبراء والمختصين فى الانذار والتحذير من الاثار الوخيمة لهذا التكدس السكانى 000 فهو السبب فى ضياع ثروتنا الاثرية والحضارية من خلال المياه الجوفية الناتجة عن هذا التكدس ، وهو السبب فى التلوث البيئى وفى كل الأمراض الصحية والامنية وهو السبب فى الانفاق بلا حدود على بناء الكبارى العلوية والانفاق التحتية لحل مشاكل المرور التى هى نتيجة مباشرة لهذا التكدس فلا فائدة من الحلول المؤقتة التى ما تلبث أن تفقد الغرض منها مع زيادة معدلات التزايد السكانى على المكان ولا فائدة من محاربة العنف والتطرف فى الوقت الذى تتزايد فيه معدلات التزاحم والتكدس السكانى 000 لقد توقف الفكر العلمى والتخصصى وإبداء الرأى لمعالجة المشكلة ، والكرة الآن فى ملعب الفكر السياسى حيث القرار الصعب والمواجهة الجماهيرية هذا هو التحدى الحقيقى لانقاذ القاهرة وكل مدن مصر0

واذا كانت الخطة الخمسية القادمة – كما شرحها رئيس الوزراء فى ندوة الحزب الوطنى فى مدينة نصر – تهدف الى تحول كامل الى الاقتصاد الحر وإعطاء الأولوية لقطاع الاعمال والتركيز على الانتاج السلعى واستكمال البنية الاساسية واعادة توزيع الدخل القومى لصالح محدودى الدخل وعلاج الهياكل التمويلية لشركات القطاع العام لزيادة الانتاج وتخصيص 15 مليار جنيه للتعليم والصحة والشباب والخدمات ، فأين هو البعد المكانى فى أهداف الخطة ؟ وهو الذى يمثل العنصر الرئيسى فى التنمية الاقتصادية والاجتماعية0 ويظهر أن أقطاب الاقتصاد فى مصر يحسبون مواقفهم من منطلق الجدوى الاقتصادية للمشروعات والجدوى الاجتماعية للخدمات فى حين أن الاقتصاد القومى لابد وأن يرتكن فى المقام الأول على الجدوى الاستيطانية أساسا 000 وفى اطارها تحل جميع المشاكل 000 والجدوى الاستيطانية هى تعبير جديد يفرض نفسه على الحالة المصرية بصفة خاصة حيث يقيم 96% من السكان على 4% من مساحة الأرض فالجدوى الاستيطانية تهدف الى ايجاد التوازن الانتاجى والبيئى والاجتماعى معا فى كل الخطط القومية0 وهى المحدد الرئيسى الذى تدور حوله توجهات المؤتمر الدولى لانقاذ الأرض 000 هى الموجه لكل المشروعات الاستثمارية والخدمية 000 هى المقياس لمدى تحقيق المشروعات لتنمية المناطق الجديدة00 هى العامل الاساسى للتوازن السكانى على الأرض المصرية 000 هى العلاج الحتمى للتكدس السكانى فى الوادى الضيق ومن ثم هى العلاج لكل مشاكل المجتمع ومنها مشاكل القاهرة وغيرها من المدن والقرى ان مشروعات كهربة الريف لم تحقق أهدافها فى ادارة السواقى ولكنها ساعدت على توفير الفيديو والثلاجة والغسالة ومن ثم التكدس السكانى والامتداد العمرانى على الأرض الزراعية0 مشروعات مياه الشرب فى الريف قد وفرت الأسباب الصحية من ناحية وزادت الأمراض من ناحية أخرى فى غياب الصرف الصحى الذى انتقل الى المصارف وزاد من التلوث البيئى الذى كاد يقضى على الأرض كما أن بناء الجامعات الاقليمية لم يتسبب فقط فى خفض المستوى التعليمى ولكنه زاد من التكدس السكانى ومن ثم الامتداد العمرانى على الأراضى الزراعية وبالمثل كان اختيار مصانع الحديد والصلب والأسمنت فى حلوان وطره نقمة لا نعمة وهكذا يطغى البعد الاجتماعى على البعد السكانى كما يغلب القرار السياسى القرار التخطيطى 000 وهكذا تتفاقم المشاكل لقد برع أصحاب القرار فى كل هذه المشروعات فى تقديم الحجج والمبررات التى تجد اذانا صاغية لدى عامة الشعب من الذين لا يدركون الأبعاد الحقيقية لهذه المشروعات على المدى الطويل لقد استخدمت هذه المشروعات فى وقتها كشعارات سياسية وقومية أدت فى النهاية الى نكسة حضارية تتآكل معها آلاف الأفدنة الزراعية سنويا وتتفاقم معها المشاكل الاجتماعية والبيئية والقاهرة فى كل ذلك لاتزال تلقى كل العناية والرعاية عن غيرها من المدن وكأنها

هى كل مصر وتظهر فى النهاية توصيات اللجنة القومية لبحث مشاكل القاهرة لتحد من التضخم السكانى للعاصمة وتحميها من الغزاة القادمين من مناطق طرد العمالة على حد تعبيرهم – وهى مناطق تعانى من المشاكل أضعاف ما تعانى منها القاهرة وهذه هى سمة المركزية فى الحكم والاعلام والمركزية فى الفكر والقرار000 واذا كان الهدف من هذه التوصيات وغيرها من القرارات هو الحفاظ على الاستقرار الاجتماعى والأمنى تخوفا من هروب الاستثمار الأجنبى 000 فان هذا الاستثمار سوف يهرب لا محالة اذا ما زاد التكدس السكانى فى كل المدن والقرى وزادت معه المشاكل الاجتماعية والامنية 000 ان الحلول المؤقتة لم تفد ولن تفيد 000 ولابد من تحريك المجتمع وتوعيته من خلال كل وسائل الاعلام حتى يدرك المصير الرهيب الذى ينتظره اذا استمرت المسكنات وأغفلت المسببات وترهلت مع ذلك الادارات والتنظيمات. والقيادة السياسية التى قادت حرب العبور لقادرة أن تخطط لهذا العبور الجديد 000