

العنوان:	هل يمكن شراء المناطق العشوائية
المصدر:	الاقتصاد والمحاسبة
الناشر:	نادي التجارة
مؤلف:	هيئة التحرير(معد)
المجلد/العدد:	ع 547
محكمة:	لا
التاريخ الميلادي:	1999
الشهر:	يناير / شوال
الصفحات:	33 - 37
رقم MD:	91488
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
قواعد المعلومات:	EcoLink
مواضيع:	ملكية الاراضي، السكن العشوائي، التخطيط العمراني، النمو العمراني، شراء الأراضي، حقوق الملكية
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/91488

نشتره بمبلغ مائة وخمسين جنيه ألف جنيه.. فسيكون أمام المالك فرصة كبرى بلا شك.. فإيداع مبلغ الـ ١٥٠٠٠٠ جنيه بالبنك يعنى دخلاً سنوياً قدره ١٨٠٠٠ جم أى حوالى ١٥٠٠ جم شهرياً بدلاً من ٥٠ جنيه فقط!! ولو قمنا بدورنا - بعد شراء هذا المنزل - بهدمه وبيعه للمستثمر بسعر ٢٠٠٠ جم للمتر المربع، فيكون ثمن البيع هو ٤٠٠٠٠٠ جم. فلو منحنا مستأجراً وحدة سكنية ومحلاً فى هذا المنزل (متوسط عددهم ٦ وحدات سكنية + ٢ محل) ٢٠٠٠٠ جم لدفعنا ٨ X ٢٠٠٠٠ جم = ١٦٠٠٠٠ جم وبذلك يكون العائد هو ٤٠٠٠٠٠ - (١٦٠٠٠٠) = للمستأجرين + ١٥٠٠٠٠٠ للمالك) = ٩٠٠٠٠٠ جم.

.. وربما تكون هذه الملاحظة ضعيفة، ولكنه قد يتولد عنها فكرة أكبر، فهذه الفكرة السابقة غير مجدية لو تمت فى نطاق ضيق.. إلا أنها لو تمت فى نطاق أكبر.. كشراء حى بأكمله، فسيكون لها شأن آخر.

.. فالمعروف أن هناك مساحة فضاء بين كل منزل وآخر، بالإضافة إلى الأرصفة وغيرها من الشوارع، بما يعنى أن هذا المنزل الذى مساحته ٢٠٢٠٠ ستكون مساحته شاملة الأراضى الفضاء (عند تحويل المنطقة بالكامل إلى أرض فضاء) = ٢٠٢٠٠ أى أن سعر بيع المنزل فى حدود ٢٠٢٠٠ X ٢٠٠٠ جنيه (ثمن بيع المتر) = ٤٠٤٠٠٠٠ جم، فيكون الربح كالاتى ٤٠٤٠٠٠٠ - (٢٠٢٠٠٠) = للمالك + ١٦٠٠٠٠٠ المسدد للمستأجرين) = ٢٩٠٠٠٠٠ جنيه.

فهذه الفكرة قد تؤدى - بلا شك - إلى توليد فكرة أخرى.. والفكرة الأخرى مؤداها.. لماذا لا ينصرف هذا الاسلوب ليشمل جميع المناطق العشوائية بمدينة القاهرة مثلاً - فالمعروف أن معظم مساكن هذه المناطق العشوائية لاتصلح للمعيشة، فمعظمها اما مساحتها محدودة، أو الشوارع ضيقة، فلا يوجد متنفس



.. ففكر لو مر هذا التيار الكهربائى فى مادة تتوهج فتشع ضوءاً، ولكنها لاتتفتت.. فأدى ذلك إلى توصله للمصباح الكهربائى، ولولا هذه الملاحظة، لكنا مانزال - حتى الآن - نعيش فى ظلام.

وعندما لاحظ هيرتز شرارة كهربائية من أحد الأجهزة الكهربائية التى كان يجرى عليها أبحاثه، أدى ذلك إلى اكتشافه للموجات اللاسلكية.. والتى كانت سبباً وراء نهضتنا الحالية.

.. فكل التقدم الذى طرأ على كل المجالات من نتاج الأفكار العظيمة، هو فى الواقع صدق ملاحظات صغيرة.. ملاحظة صغيرة يلتقطها العبقرى، فيولد فكرة عبقرية.. بل وأفكاراً عبقرية.

الملاحظة الصغيرة الطروحة أماننا

.. لو كان أماننا منزل مساحة ٢٠٢٠٠ قيمة ما يحصله المالك من إيجار شهري هو ٥٠ جنيه، أى ٦٠٠ جنيه سنوياً مع العلم أن هذا المنزل غير آيل للسقوط، فيتعذر لذلك على صاحبه وجود فرصة لبيعه أرض فضاء.. فلو عرضنا على صاحب هذا المنزل أن

ان هناك الكثير من الملاحظات التى قد تبدو بسيطة، ولكنها فى الواقع كانت منطلقاً للأفكار التى غيرت مجرى دنيانا.. ولكن.. لن يكون لهذه الملاحظات قيمة إلا لو وقعت عليها عيون العباقرة.

فالتفاحة التى سقطت أمام نيوتن، تسقط أمام أعين كل البشر وفى أى وقت، ولكن لا يوجد إلا نيوتن الذى توصل من خلال هذه الملاحظة إلى أقوى وأخطر القوانين.. قوانين الجاذبية.

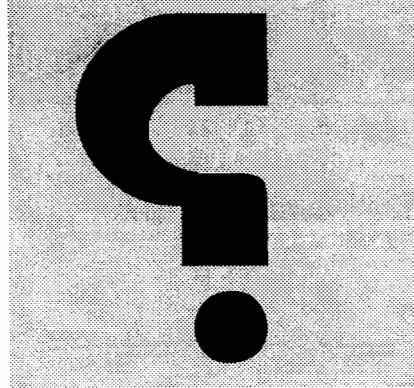
وكان الجهاز الذى يسمى جهاز القوس الكهربى لأنه فى شكل قوس من الكهرباء يحدث ضوءاً من خلال أمرار تيار كهربى بين قطعتين من فحم الخشب متقاربتين، فيتوهج فحم الخشب ليعطى ضوءاً.. فالكل شاهد ذلك فى عصر أديسون.. ان استخدام هذا الجهاز فى الإنارة كان استخداماً محدوداً، فقد كان الكربون يتفتت وتتبعث منه حرارة عالية ورائحة كريهة.

للمواطن للمعيشة، فإذا قامت هيئة حكومية (نظرا لسلطتها الحكومية) بشراء هذه الأحياء بأكملها، على أن يتم توفير مدن أو ضواحي جديدة حول مدينة القاهرة.. مع نقل نفس الخدمات (فالمعروف أن معظم سكان هذه المناطق العشوائية يعملون أما في مجال التجارة أو الحرف.. ففي إقامة أحياء بديلة في المدن أو الضواحي الجديدة، لحي شبرا وروض الفرج والساحل والشرابية وغيرها.. ستتاح الفرصة لمن يتك دكانا للبيع في شبرا مثلا.. أن يمتلك نفس الدكان ويمارس نفس النشاط في حي شبرا بالمنطقة الجديدة.. وإذا كان موظفا في الحكومة مثلا.. في مدرسة أو شركة توزيع الكهرباء أو مرفق للمياه أو حتى في قسم أو غيره، فسيعمل في نفس المدرسة التي كانت في الحي وانتقلت إلى الحي الجديد.. أو نفس الفرع الجديد لشركة توزيع الكهرباء أو مرفق المياه أو غيره.. عدا نسبة صغيرة من موظفي القطاع الخاص، فمن المحتمل أن يقطنوا نفس الحي الجديد الذي انتقلت إليه مقر عملهم، ولو كان هذا المحل فرعا من شركة سياحية مثلا، فيتم تبادل الأماكن مع غيره، الذي انتقل مقر عمله إلى مكان بديل.. وهكذا).

فيستحيل بذلك شكل مدينة القاهرة إلى الضواحي الجميلة، مثلا ضاحية المعادي والزمالك والجزيرة ومدينة نصر ومصر الجديدة وجاردن سيتي والمهندسين وغيرها من الأحياء الراقية النموذجية.. وتنتقل بذلك الكثافة السكانية، ويعود لمدينة القاهرة جمالها، وتحل في طياتها كافة مشاكلها من مرافق ومواصلات وإسكان وخدمات.. أما المناطق العشوائية التي كانت أهلة بالسكان، واستحالت إلى أرض فضاء، فتكون بمثابة خدمات ومشاريع استثمارية لخدمة سكان هذه الضواحي.

.. أما بالنسبة لأهالي المناطق العشوائية الذين رحلوا إلى المناطق الجديدة.. فتمت إعادة صياغة أساليب

معيشتهم تماما.. فالأسرة التي كانت تعيش في مسكن لاتعدو مساحته ستين مترا (٦٠ م^٢) وفي حي ضيق يعانون من شدة الحر والضجيج وانخفاض مستوى الخدمات عموما.. سيستبدل مسكنها هذا بأخر مساحته لاتقل عن مائة متر مربع، محاط بحدائق.. بالاضافة إلى أن كل العمارات ستكون محاطة بحدائق عامة.. ولاتوجد ورشة أسفل المنزل تقلق السكان بما تسببه من ضوضاء، أو تلوث.. فالمناطق الصناعية والخدمات منفصلة تماما، وعلى بعد يجعل السكان بمنأى عن الأدنى.. ويطمئن أصحاب هذه المساكن على أولادهم وهم يلعبون في أمان بالحدائق طوال يومهم.. وإذا ذكروا هؤلاء



الأولاد دروسهم، ذكروا في جو هادي.. والأكثر من ذلك سيعيش أفراد هذه الأسر في الجو هادي لاتوجد فيه مشكلة مواصلات.. حيث سيكون معظم أهالي الحي قريبين من مقر أعمالهم، سواء في مناطق الخدمات إذا كانوا يعملون في الجهات الحكومية أو في المنطقة التجارية أو الصناعية القريبة من منازلهم والتي لاتحتاج إلى مواصلات.. فتقتصر المواصلات على من يعملون في أنشطة أخرى.. فالشوارع المتسعة كافية تماما لنقل أصحاب هذه الأنشطة في دقائق معدودة!!

.. ولن تتكف الدولة بذلك أعباء اضافية، فتوفير مالا يقل عن ٢٥ ألف جنيه لكل

مستأجر بالمناطق العشوائية من الفرق بين شراء وبيع المنازل كأراض.. يضاف إليه ماكانت الدولة ستتكلفه من تحسينات للمناطق العشوائية تقدر بحوالي خمسة آلاف جنيه لكل أسرة.. يهيا تماما لكل أسرة مسكن مريح وجزء كبير من حديقة.. مقابل سداده أجرا رمزيا قد لايزيد عن ثلاثين جنيها شهريا (فإذا كان يسدد في مسكنه العشوائي خمسة جنيهات شهريا مثلا، فوصل بذلك الفرق إلى ٢٥ جنيها، وقد يتوفر هذا الفرق في خفض تكلفة المواصلات أو عدمها!).

مشاريع لابديل عنها

ان شراء المناطق العشوائية بالكامل وبيعها كأراض، وهذا الفرق بين ثمن الشراء والبيع، يمكّن الدولة من اقامة ضواحي جديدة تابعة لمدينة القاهرة، سيؤدي - بلا شك - إلى اعادة صياغة مدينة القاهرة بدون أية اعباء تتكبدها الدولة.. بل وسيكون - بدون شك - بمثابة حل سحري حيث أنه سيحمل في طياته حلولا لمشاكل القاهرة من اسكان ومواصلات ومرافق وخدمات.. بل سيرفع من مستوى معيشة مليون أسرة.. وهم العاملون في تشييد الاسكان والمرافق واستصلاح الأراضي من خلال استصلاح أراضي جديدة وشق طرق وغيره وتشيد حوالي مليون شقة جديدة.. ولكن.. أن الفرض الأساسي الذي بنيت عليه فكرة المشروع هو فرض ليس له أساس من الصحة، فالمعروف أن سبب ارتفاع ثمن الأراضي هو ازدحامها بالسكان أو ارتفاع ربحية الأنشطة التي تقام عليها، فإذا استحالت هذه المناطق العشوائية - والتي تمثل حوالي نصف مدينة القاهرة تقريبا - إلى أراض فضاء، فسينخفض بالتالي ثمن هذه الأراضي انخفاضاً تضيق معه الميزة - والمتمثلة في الفرق بين الشراء والبيع، وبالتالي تكون الفكرة خاطئة من أساسها!!

.. إلا أنه في الاجابة عن السؤال التالي سنجد الحل النهائي للمشكلة والسؤال هو.. هل يوجد نقص في الخدمات بالنسبة

الأجنحة، إذا رغبوا فى مشاهدة مسلسل تليفزيونى أو مباراة كرة.. ليتسنى للأفراد الإقامة الكاملة.

كما توفر لهذه العائلة الأكلات المختلفة بأسعار معقولة لاتزيد عن السعر الموجود بالأسواق، فيتيح لأصحاب هذه الكافيتريات البيع بكميات كبيرة.. فيستفيد الطرفان.. العائلة التى ستزداد متعتها وهى تتناول وجبات أثناء جلستها الممتعة بأسعار غير مبالغ فيها.. كما يستفيد أصحاب الكافيتريات من بيع المأكولات بكميات أضعاف بيعها العادى.

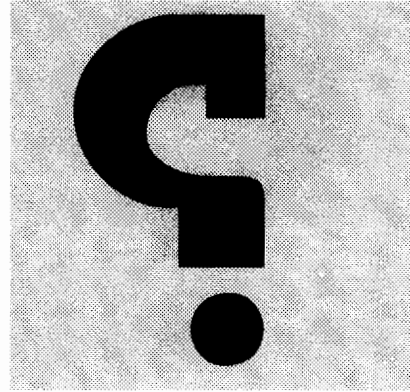
ويمكن لأصحاب هذه الحدائق توفير ربح من خلال تأجير كافيتريات ومطاعم الحديقة، إلى جانب إيجاد رسم مرتفع لكل جناح (كوخ).. قد يصل إلى مائتى أو ثلاثمائة جنيه (وهذا عن العائلة التى يزيد عددها على ٥٠ فردا شاملة الأطفال) كما لانسى أن مستوى الدخول المرتفعة لساكنى الضواحي لاتتأثر بهذا السعر.. فهو فى حدود أربعة جنيهات لكل فردا

ب - إنشاء أنواع من المقاهى - الكازينو، فنحن فى مصر نفتقد إلى المقهى - الكازينو. فلا يوجد لدينا - فى مصر - مقاهى تصلح للجنسين، فى الوقت نفسه، فإن الكازينوهات لاتصلح للعائلات - فلماذا لاننشئ أنواعا من المقاهى - الكازينو - تكون مقامة على عدة طوابق، وبشكل هرمى بحيث تسمح لكل روادها برؤية الشارع.. ليتمتعوا بميزة المقهى كما تلتف كل المقاعد التى بكل طابق حول نافورة أو بركة من المياه يسبح فيها البط أو البجع.. وتضاء ليلا بأضواء ذات ألوان بهيجة للنفس والعين.. أما الطوابق العليا فتكون معدة لتناول الطعام فتكون بمثابة مقهى وكازينو ومطعم.. فنحن نفتقد إلى هذه النوعية من المنتزهات العامة.

ج - ومن هذه المشاريع - المتعلقة بالحرارة فى القاهرة - مشروع يربط أكثر من موضوع ببعضه.. مؤداه أن المرأة الممتلئة أو البدنية لاتستطيع أن تمارس أى نوع من أنواع الرياضة.. وذلك إما لكسل

العائلة، يتيح لها التلاقى، كما تهيب لأولادهم الفرصة للإطلاق.. وبالإضافة إلى هذا التلاقى، فإنها مكان يشعرون فيه جميعا بالتغيير.. انها الحديقة!!

.. ولكن .. يتيح هذا المكان المخصص فى الحديقة فائدتين.. الأولى التغلب على حرارة الصيف لكى يقبل الزوار على الحديقة صيفا وشتاء، والفائدة الثانية أن يشعر جميع أفراد العائلة بالاستقلالية التى تتيح لهم الجلوس بحريتهم.. وذلك من خلال تقسيم الحديقة إلى عدة أجنحة.. كل جناح مثلا مساحته ٦٠ مترا.. وحوائط الجناح من الخضرة الكثيفة التى تحجب ضوء الشمس تماما.. أما سقفه فمخروطى الشكل وأعلاه حلزونى لتمدح حرارة



الشمس ولاتحجب نفاذ ضوءها.. أو يعد الكوخ (الجناح) ليكون مكيفا إذا ارتفعت الحرارة لأقصى درجات.

.. وفى منتصف هذا الجناح نافورة أو بركة مياه، وتحيط بها عدة مقاعد (شلت) تتسع لحوالى ٣٠ مقعدا أو يزيد، كما توجد فى داخله عدة شاشات خاصة بدوائر تليفزيونية، ليتابع أفراد الأسرة من خلالها أولادهم وهم يلعبون بداخل الحديقة.. والتى يمكن تسقيفها فى الصيف لكى تحجب عنها حرارة الشمس. أما أسوار الحديقة فمن الخضرة الكثيفة، ومجهزة بكافة الألعاب.. وللمزيد من ااضفاء المتعة، تتواجد بالحديقة تليفزيونيات يمكن تأجيرها لمن يستأجرون

لساكنى الضواحي الراقية والذين هم أصحاب الدخول المرتفعة ويستطيعون - بلا شك - الانفاق على هذه الخدمات؟

١ - فلو بحثنا فى ذلك لوجدنا أن جزءا من مصر الجديدة وحدائق القبة يحتاج إلى ناد أو ربما إلى أكثر من ناد من الأندية الاجتماعية والرياضية.. فإنشاء ناد رياضى اجتماعى له صدى كبير لدى السكان وهذه المشاريع كثيرة فيها الكافيتريات والحدائق والمكتبات..

٢ - ومن هذه الخدمات.. ان مصر بلد حار.. فالحرارة فيها تستمر لمدة تتراوح بين سبعة إلى ثمانية أشهر فى السنة.. ألا يجعلنا ذلك نفكر فى المشاريع التى تتيح لنا خدمات فى هذا الجو الحار؟

.. فمنا يذهب إلى الحدائق فى هذا الجو الحار؟ أو حتى يذهب إلى المنتزهات الأخرى.. أو حتى يذهب إلى المحال لمتابعة العروضات المختلفة.. مع أنه فى الصيف يكون الجميع فى أشد الحاجة إلى التنزه.. فلماذا لاتقوم (هيئة البيع القومية) بتأسيس أنواع من المشاريع التى يخشى العديد من أصحاب رؤوس الأموال الاقدام عليها.. إلا لو التمسوا فيها النجاح.. فلماذا لاتقابل الهيئة بين خلاصة فكر الشعب لتحويل الأراضى إلى مشاريع.. وعندما يصادف النجاح هذه المشاريع.. سيسارع أصحاب رؤوس الأموال على شرائها بأسعار مرتفعة.. وقد يتحمسون على إنشاء العشرات منها!!

ومن أهم هذه المشاريع المتعلقة بالأتى:
أ - أنواع من الحدائق.. يمكن أن نطلق عليها الحدائق العائلية.. لأننا فى مصر أصبحنا نفتقد تماما الآن إلى مايسمى بيت العائلة.. فالعائلة المصرية لاتستطيع الآن أن تجتمع إلا فى المناسبات كالافراح والمآتم.. أما اجتماعها العادى فصار شبه مستحيل فى معظم العائلات، وذلك لتفرق العائلة وانعدام وجود البيوت الكبيرة التى كانت تجمع شمل أسر العائلات.. فلماذا لاتوجد أنواع من الحدائق لتحقيق هذا الهدف، فالحديقة توفر مكانا لجميع أسر

أو لعدم وجود الوقت الذى يسمح لها بممارسة الرياضة التى تتطلب تنظيمًا للوقت، كما أن معظم هؤلاء السيدات أطفالًا لا يستطيعون تركهم فى المنزل..

.. وينبثق من هذه الظروف مشروع يجعل هؤلاء النساء يؤدين نوعًا من الرياضة لا يتطلب منهن سوى المشى، فى الوقت نفسه ننتشل منهن أطفالهن فى ساعات رياضتهن (المشى) هذه.. كما أنه يتيح لهن المشى فى جو لحرارة فيه ولا برودة طوال العام.. بالرغم من الحر الذى يعانينه يستمر لسبعة أو ثمانية أشهر فى العام!؟

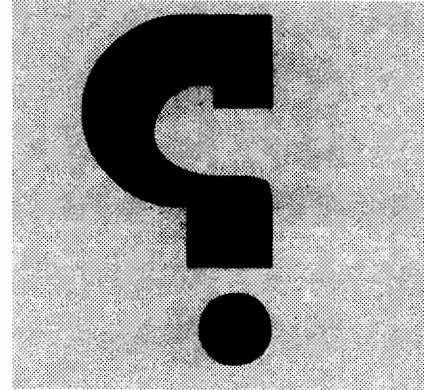
فكيف نترجم هذه المعادلة فى مشروع تجارى؟ وهو مشروع قائم على الآتى:
رغبة المرأة فى انقاص وزنها، ومتعة مشاهدة كافة أنواع السلع، وهى متعة تجعلها لاتصاب أبداً بالزهق من طول المشاهدة.. فى الوقت نفسه صعوبة تجوالها فى الحر، واستحالة سيرها بأولادها الصغار..

.. والمشروع بسيط.. يتم شراء قطعة أرض مساحتها فى حدود خمسة آلاف متر مربع، تحاط بأسوار.. وخارج هذه الأسوار توجد محال بيع مختلفة - أما فى الداخل، فتوجد منطقة مغلقة، وعلى امتداد جدران السور من الداخل وامتداده بأكمله فاترينات لعرض السلع المختلفة.. موبيليا أو ملابس حريمى أو لوازم منزل.. أو حتى فساتين وتابيرات بأشكالها.. وهكذا الصورة التى تتيح للمرأة الفرصة الكاملة للمشاهدة.. والدار مكيفة تماما، أما فى وسطها فتوجد حضانة أو استراحة للأطفال توجد بها ألعاب خفيفة.. والفاترينات هى للعرض فقط.. ومكتوب عليها أسماء الشركات العارضة.. فإذا رغبت السيدة فى شراء سلعة ما، تخرج إلى هذه المحال العارضة التى توجد خارج الأسوار.. أو قد تكون فى منطقة أخرى.

.. والهدف من بناء هذا الدور هو إتاحة الفرصة للسيدة، الآن حتى تسير لمسافة طويلة فى راحة تامة.. وبدون احساس

بالعناء.. فإذا قامت بالتجوال لأكثر من مرة ولدة ثلاثة أيام أو يومين فى الاسبوع، فسيتيح ذلك لها أن تقلل من وزنها كيلو جراما أو اثنين فى الشهر.. ولذلك تجدد الدار معروضاتها مرة كل يومين مثلا، لإتاحة الفرصة للزائرات بتجديد الامتاع الذهنى ومزاولة الرياضة.. على ألا يزيد رسم الدخول عن نصف جنيه.. ونصف جنيه آخر للحضانة عن كل طفل.. وبالقطع تخصص هذه الدور للنساء فقط.. حتى يتجولن بحريتهن.. أما العائد لأصحاب المحال، فمن جميع المشتريات، فالمحال مفتوحة من الخارج.. وأيضا لرواد المحل من خارج المحل نفسه..

أما ربحية أصحاب المشروع نفسه..



فمن تأجير الفاترينات وبيع المحال.. أما الرسوم فتغطى قيمة الكهرباء ودور الحضانة

د - ويمكن أيضا استغلال منطقة لإقامة معارض عالمية متخصصة.. تعرض فيها نوعيات من الفنون أو لأحدث ماوصلت إليه الأذواق فى العالم.. أو أحدث ماوصلت إليه الصناعة المختلفة فى العالم.. أو حتى الزراعات المختلفة، فتعرض مثلا أحدث ماوصلت إليه الهندسة الوراثية من زراعات فى العالم.. ليكون كل معرض بمثابة فرصة للالتقاء الدائم بين البائعين والمشتريين.. وتؤجر أيضا مساحات منه للعرض.. ويكون هذا المعرض مكيفا فى أوقات الحر الشديدة.

هـ - كما يمكن إقامة أنواع من المتاحف المتخصصة.. كمتحف للحيوانات المختلفة أو للزواحف وآخر للبرمائيات أو للطيور بأشكالها أو حدائق صغيرة طبيعية.. فيمكن مشاهدة الزواحف على الطبيعة فى جحورها المحاطة بالزجاج المختلف أنواعه، والتى تصمم بالشكل الذى يتيح لكل فرد مشاهدتها.. وبين كل تشكيلة وأخرى من المتحف، توجد كازينوهات يستريح فيها الرواد ليتناولوا مشروبات تجدد نشاطهم، وتعود على مؤجري الكازينوهات بربح وفير.. كذلك نفس التقسيم عند إقامة متحف للبرمائيات والطيور.

كما يوجد اقتراح اضافى.. وهو لماذا لا يكون لدينا أنواع أخرى من المتاحف مثل متحف الفن مثلا.. يحكى تاريخ الفنون من الفنون التقليدية إلى الفنون الحديثة.. وآخر يحكى تاريخ صناعة بعينها.. على أن يفصل بين كل نوعية كافيتريات جذابة يتناول فيها رواد المتحف مشروبات ومأكولات أثناء راحتهم.. ولاشئ إذا كانت هذه الكافيتريات فى وسط الخضرة الكثيفة حتى تضفى بهجة على الجالسين.

و - كما يوجد اقتراح آخر.. مؤداه.. اننا نحتاج إلى نوعية من المحال التى تعرض الأذواق المرتفعة فقط، لإتاحة الفرصة لنوعية خاصة من الناس تنشده أحدث ماوصلت إليه الموضات فى العالم.. أو أرفع ماوصل إليه الذوق فى كل سلعة.. وهى محال للبيع، وليست معارض فبدلا من السفر إلى الخارج، يكون الخارج لدينا متاحا للجميع.. فهذه المحال تتعامل مع اناس ذوى ذوق خاص ومتمتع بقوة شرائية مرتفعة.

٣ - ومن هذه الاقتراحات.. انه يمكن استغلال الميزة النسبية لبعض المناطق، فيمكن مثلا استغلال الميزة النسبية لمدينة القاهرة القديمة فى إقامة مشروع عملاق.. فتوجد بالقاهرة القديمة منطقتان، هى منطقة الجمالية ومنشأة ناصر، وتعتبر هاتان المنطقتان متحفا غريبا خطه علماء بعناية فائقة، فهو متحف يحكى

الصغيرة والممتلئة بالبضائع من جميع الأشكال.. وقد تخصصت الأسواق مثل سوق المهمازيين واللحميين والسروجيين، وأسواق المنسوجات والحلويات.

٥ - يتم إضفاء الحركة على المنطقة وذلك لإحيائها من جديد من خلال عمل تماثيل على هيئة الناس الذين كانوا يعيشون فى ذلك الوقت بأزيائهم وطبيعة أعمالهم.. من باعة ومشترين من جميع الأجناس الذين جاءوا من الهند والشام والمغرب، والسقايين الذين يحملون قرب المياه ويملأون الأزيار.. ومشهد لزفة عروس، وموكب الحمل.. وكذلك منظر للناس فى بيوتها تطل من المشربيات .. وتتحرك هذه التماثيل (أتوميشن) من خلال برامج تعد لذلك.

ثم يحيط بالمتحف بالمنطقة السياحية وهى تشمل المناطق التى حول المتحف مثل الحسينية وباب الشعرية والظاهر والموسكى وبين السورين والغورية وغيرها.. فتتحول بالكامل الى مناطق سياحية، فتقام عليها المتاجر السياحية.. والفنادق والكاзиноهات والمطاعم السياحية.. على أن يتم بناء كل ذلك على الطراز الخاص بتلك العصور القديمة، ولكن بصورة تخدم حياتنا الحاضرة، فيقام الفندق مثلا على الطراز القديم.. ولكن لا يمنع ذلك من وجود أجهزة تكييف حديثة ومياه ساخنة وباردة.

.. وعندما تبيع الدولة هذه المشاريع يقبل الجميع على شرائها لنجاحها.. وهنا تتلاشى المشكلة.. حيث سيكون لهذه المشاريع المقامة على الأراضى ثمن.. ومن خلال الفرق بين شراء هذه المناطق العشوائية وبيعها فى شكل هذه المشاريع - العشوائية التى ستخدم المناطق التى يتمتع أهلها بقوة شرائية مرتفعة - يتم إنشاء ضواح ومدن تابعة لمدينة القاهرة.. تتيح لكل أسرة مسكنا ملائما يوحى لكل أفرادها بالإحساس بآدميتهم.. وتخفى بذلك كافة الاختناقات فى الإسكان والمواصلات والمرافق والخدمات.

القديمة، وهى تحوى ما يقرب من ٦٠٪ من الآثار القديمة، أما الباقي فموجود أجزاء منه بمخازن الآثار، مع وجود الصور التى تشمل الآثار التى أزيلت.

٢ - إزالة كل المباني التى أقيمت حول هذه الآثار حتى لا يبقى سوى شكل القاهرة القديمة فقط.

٣ - يستكمل شكل القاهرة القديمة من خلال الآتى:

١ - نقل كل الآثار التى تخص المنطقة إليها مثل أبواب قلاوون وبعض الأسبلة.

٢ - يعاد شكل الحارات والدروب القديمة من خلال نقل الأبواب القديمة إليها.

٣ - استكمال الأسوار بنفس الأسلوب

تاريخ عصور متعددة، فيميز كل عصر عن الآخر بطبيعته الفريدة.. ومن الغريب أن كل الآثار التى يشملها المتحف، مازال بعضها باقيا فى المنطقة، بالرغم من مئات السنين التى مرت عليه، فمازالت مساحات كبيرة من أسوارها وأبوابها العجيبة موجودة.. مثل باب الفتوح وباب الشعرية وباب زويلة، ومازالت الجوامع القديمة بمآذنها الشامخة القديمة كسبيل جامع السلحدار وسبيل وكتاب بين القصرين وسبيل خسرو باشا ومحمد على والناصر بن محمد قلاوون، وبيت السحيمى وبيت القاضى.. وبيت السلحدار.. وحتى الشوارع القديمة الحمامات القديمة الغربية موجودة بها، وتعمل وكأنها لا تؤمن بأقول زمانها.

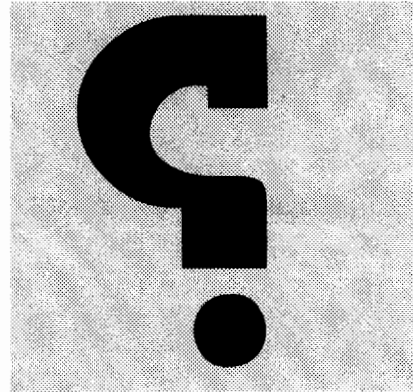
ومازالت العديد من الخنقاوات والأضرحة المقدسة والمدارس القديمة موجودة.. وحتى الخانات والوكالات القديمة لخان الخليلي ووكالة كتحذا ووكالة الغورى.

ولذلك فالمنطقة تضى على من يتجول بها شعورا قويا بأنه يتجول ألف عام على قدميه.. وهذا مايعطيها سحرا سياحيا لاينظر له فى أى منطقة فى العالم.

فيمكن تحويل هذه المنطقة بالكامل الى متحف سياحى من خلال اخلائها بالكامل من سكانها، وهدم المنازل الملاصقة لهذه الآثار، وكذلك تحويل المناطق المجاورة الى منطقة سياحية حول هذا المتحف لتشمل المتاجر والمعارض السياحية على أن تشيد هذه المنشأة على الطراز الذى يلائم هذه العصور. مع تحسين الخدمات بها.

كيفية تحويل المنطقة الى منطقة جذب سياحى:

أ - تقسيم المنطقة الى جزعين أولهما منطقة المتحف.. وهى المنطقة الأثرية التى تبدأ من باب الفتوح، والنصر وتمتد من الشمال الى الجنوب لتخترق باب زويلة حتى الدرب الأحمر. وهى المنطقة التى تشمل قسم الجمالية وقسم منشية ناصر والدرب الأحمر.. وهى تمثل المنطقة



البنائى الذى كانت عليه المنطقة.

٤ - ثم تأخذ المنطقة الصورة التى كانت عليها وهى فى أوج ازدهارها.. وهو الشكل الذى يتخيله المؤرخون كالتى:

... على أبواب المنطقة تخرج القوافل المسافرة الى الشام والمناطق المختلفة وهى تسافر على الجمال فى الغالب، ومحملة بالبضائع التى ابتاعها.. وبالقرب من الأبواب سوق العبيد، ويظهر فيه العبيد من رجال ونساء وقد أخذ البائعون فى بيعهم وهم ينادون على بضاعتهم ويستعرضونها، وقد التف حولهم التجار من كل مكان بأزيائهم المختلفة.

.. ومتى دخل المرء من باب الفتوح يجد أمامه الأسواق القديمة الشهيرة بحوانيتها