

## سياسات التصرف في أراضي مصر\*

مهندس استشاري صلاح حجاب\*\*

أثير في الفترة الأخيرة موضوع تعدد سياسات التصرف في أراضي الدولة وذلك طبقاً للقوانين المختلفة المنظمة لذلك في الجهات المختلفة المسؤولة عن التصرفات وتعارض ذلك أحياناً مع قانون المناقصات والمزايدات، الأمر الذي يتطلب ضرورة وضع سياسة واضحة للتصرفات المختلفة لهذه الأراضي.

### ❖ دعونا أولاً نتفق على عدة مبادئ:

- أراضي مصر وديعة من الشعب لدى الحكومة وهو تعبير طيب سمعته في إحدى المواجهات التلفزيونية من السيد اللواء مهندس عادل نجيب النائب الأول السابق لرئيس هيئة المجتمعات العمرانية.
- الدولة ليست تاجر أراضي وقيمة الأرض ترتبط بنوعية استعمالها وما تتحمله الدولة من أجل إعدادها لتكون صالحة للتنمية .. أي تنمية.
- الدولة منظمة لتنمية هذه الأراضي طبقاً لقواعد علمية يمكن من خلالها التعرف على كل معطيات المكان فوق الأرض وتحت الأرض وفي إطار مخططات عمرانية تأخذ في الحسبان إمكانيات المكان والسكان في أمد زمني محدد، ويأخذ في الحسبان أيضاً مبادئ التنمية المستدامة التي تضمن لأجيال مستقبلية حقها في أرض وطنها.
- التخطيط العمراني ليس تخطيطاً لمدن أو قرى فقط ولكنه تخطيط لإستثمار كل معطيات المكان فوق الأرض وتحت الأرض من اقتصاديات قد تصلح لاستقرار الإنسان فوقها زارعاً أو مستخرجاً مستثمراً لخيراتها أو صانعاً لمستخرجاتها ليشكل في كل حالة كياناً مجتمعياً مناسباً لها.

- الدولة وهي تنظم وتيسر تنمية هذه الأراضي بنوعيات معطياتها المختلفة تضع سياسات واضحة للتصرف في هذه الأراضي في إطار سياسة الدولة التي تستهدف التنمية التي تعود على المواطن طبقاً لما هو مخطط وممكن - خاصة إذا وفرت لكل ما يخطط الآليات المادية والبشرية التي تحقق هذه التنمية في الأمد الزمني المخطط له.

### ❖ إذا اتفقتنا على هذه المبادئ ..

### تعالوا ننظر إلى ما نحن فيه:

- بعد عبور أكتوبر ١٩٧٣ أصدر الرئيس الراحل أنور السادات ورقة إستراتيجية هامة في إبريل ١٩٧٤ سميت ورقة أكتوبر عن تصور استراتيجيات المستقبل- في ذلك الوقت - دعت ضمن ما دعت إليه إلى ضرورة الخروج من الوادي وتشكيل مجتمعات جديدة حيثما كان ذلك ممكناً، وبدأ في ضوء ذلك التوجه إلى الصحراء خارج الوادي - لاستيعاب الزيادة السكانية وحفاظاً على ما تبقى من أرض زراعية بالوادي - وإعداد المخططات العمرانية للجيل الأول من المدن الجديدة (العاشر من رمضان - السادات - برج العرب الجديدة - ١٥ مايو - السادس من أكتوبر)..

وكانت المجموعة الاستشارية المصرية الأمريكية المسئولة عن مخطط مدينة السادات - والتي كنت أشرف بأن أكون أحد أعضائها- مسئولة عن وضع تصور لإدارة هذه المدن الجديدة - ولا زلت أذكر أن المجموعة أعدت ورقة أرسلتها إلى السيد نلسون روكفلر في مارس ١٩٧٧ ليعرضها على الرئيس السادات تحمل تصورات لإدارة المدن الجديدة خارج إطار ما هو قائم من نظم - باعتبار تلك المدن شيء جديد في مصر- وقد تم عرض الورقة على الرئيس السادات الذي أشر عليها (النائب - رئيس الوزراء- وزير الإسكان. أرى أن يكون لكل مشروع كبير يقوم هيئة تعطي الشخصية الاعتبارية وكامل السلطة لكي تكون هناك جدية وسرعة في التنفيذ. أنور السادات).

وترتب على هذه التأشير إصدار القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن المجتمعات العمرانية الجديدة.

كذلك صدر بعد ذلك القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية.

وكلا القانونين يحمل من المواد ما يحفز على التنمية والاستثناء من بعض القوانين من أجل ذلك...

- ولازال البعض منا يذكر عندما عرض على الرئيس السادات الخطوط الأساسية لمخطط عام مدينة العاشر من رمضان - كأول مدينة جديدة في الجيل الأول من المدن- أن طلب من السيد ممدوح سالم رئيس الوزراء أن يتم تخصيص الأرض للصناعة مقابل نصف جنيه للمتر المربع وللإسكان مقابل جنيه واحد تحفيزاً لإنشاء مجتمع عمراني جديد وطبقاً لهذا التوجه التحفيزي تشكلت بدايات جادة لمدينة العاشر من رمضان.

- في بدايات عهد الرئيس السابق مبارك عقد المؤتمر القومي الأول للسكان وأقر في توصياته في الاجتماع الذي عقد برئاسة في ٢٩ مارس ١٩٨٤ بضرورة وضع خريطة لتوزيع السكان فوق الواقع الجغرافي المصري تأكيداً واستمراراً لما تضمنته ورقة أكتوبر من توجه استراتيجي كما أشرت من قبل - وتأكدت تقريباً نفس التوصيات عام ٢٠٠٨ عندما انعقد المؤتمر الثاني للسكان، وذلك كله يؤكد الرؤية المستقبلية للتنمية فوق أرض مصر، وما قد تطلبه هذه الرؤية من مخططات لتحقيقها.

- في مايو ٢٠٠١ صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ١٥٣ لسنة ٢٠٠١ بإنشاء المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة ولم تتضمن ديباجة القرار أي إشارة الى القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن المجتمعات العمرانية الجديدة وتحدد اختصاصاته في المادة الثانية منه وضمنها التنسيق بين الوزارات فيما يتعلق بقواعد تسعير الأراضي ونظام بيعها وتحصيل قيمتها وتنظيم حمايتها.

ثم صدر تالياً لذلك قرار رئيس الجمهورية رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ بشأن تحديد استخدامات أراضي الدولة حتى ٢٠١٧ مرفقاً به خريطة تحدد ذلك، ثم صدر قرار رئيس الوزراء رقم ٤٦ لسنة ٢٠٠٤ بتشكيل مجلس إدارة المركز برئاسة وزير الزراعة واستصلاح الأراضي.

- في عام ٢٠٠٨ صدر القانون ١١٩ للبناء الموحد وبه باب عن التخطيط العمراني واستجد في هذا القانون تواجد المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية برئاسة رئيس مجلس الوزراء ويضم في عضويته الوزراء المعنيين بالتنمية وهو المنوط به اعتماد المخططات العمرانية في مصر ..

وقد عرض على هذا المجلس مؤخراً (يوليو ٢٠١١) تصوراً للمخطط القومي للتنمية العمرانية حتى ٢٠٥٢ في ضوء الرؤية الشاملة لما يمكن أن تكون عليه مصر ٢٠٥٢.

## بعد كل ذلك .. وفي ضوء كل ما لدينا من قوانين وآليات.. واحتراماً للتوجهات المتفق عليها..

ففي تصوري أن كل ما يمكن أن يكون مخططاً قابلاً للعرض على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية موضحاً استعمالات الأراضي والأمد الزمني المخطط لتنفيذ ما هو مطلوب اعتماده يلزم أن يتضمن عند عرضه أيضاً سياسة التصرف في الأراضي الواقعة ضمن هذه المخططات وما قد يلزم لها من حوافز في بداياتها .. كآلية ضمن الآليات التي يلزم توفرها لتنفيذ المخططات .. ويكون اعتماد المجلس لذلك هو الملزم للجهات المختلفة صاحبة الولاية على هذه الأراضي عند التصرف فيها طبقاً للمخططات.

- وفي تصوري أن ذلك هو الأسلوب الأفضل للتصرف في الأراضي والتي لا يمكن أن يحكمها قانون واحد فكل استعمال له أسلوب طبقاً لنوعيته والوقت المخطط له في سياسة التنمية المعتمدة التي يلزم اعتمادها من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية وما يترتب على هذا الاعتماد من توفير الآليات المادية اللازمة في موازنة الدولة و التي تحقق ذلك.

## ويمكن إيجاز ما سبق كما يلي:

### مبادئ عامة:

- \* الدولة ليست تاجر أراضى.
- \* الدولة مُمكن .. مُحفز ... مُنظم ... مُراقب.
- \* قيمة الأرض - أي أرض - فيما يقام عليها .. وما يتم صرفه على تخطيطها وترفيقها.
- \* لا يتم التصرف في أي أرض إلا في إطار مخطط تنموي عمراني.. بالمفهوم الأشمل للعمران.
- \* ولا يصبح أي مخطط قابل للتنفيذ إلا بعد اعتماده من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية واعتماد سياسات التصرف في الأراضي المخططة خلال الأمد الزمني للمخطط.
- \* ولا قيمة لأي مخطط ما لم تتوفر له الآليات المادية والبشرية في الأمد الزمني لهذا المخطط وكذلك وسائل المتابعة ..

\* وعلى ذلك فدور الدولة كـممكن أنها ترعى إعداد المخططات التي يلزم أن تتضمن نوعيات استعمالات الأرض طبقا لمعطيات المكان والسكان في إطار الرؤية العامة الذي يلزم أن يتوافق المجتمع عليها والتي يترتب عليها تحديد الأمد الزمني الممكن لتنفيذ التخطيط .. وتتضمن سياسة التنمية الحوافز التي يمكن في ضوءها تحقيق الهدف

في الأمد الزمني المطلوب.

\* كل ذلك يلزم أن يتم اعتماده من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، وبعدها يتم التصرف في الأرض من الجهات صاحبة الولاية طبقا لما يتم اعتماده.

\* ثم تقوم الدولة بعد ذلك بمراقبة من حصل على الأرض حتى لا يتم المضاربة بها ولكن تكون عليها التنمية طبقا للاستعمالات المقررة بما تم اعتماده وفي الأمد الزمني المقرر.