

Received 11 June 2024: accepted 16 August 2024.

Available online 31 December 2024

## آليات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة عند إعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني بالمدن المصرية

معتز مصطفى سيد احمد<sup>1</sup>، محمد محمد يوسف<sup>2</sup>، أحمد محمد رشدي<sup>3</sup>

<sup>1</sup> معيد بقسم التخطيط العمراني، كلية التخطيط الاقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، مصر

[moataz.mostafa@cu.edu.eg](mailto:moataz.mostafa@cu.edu.eg)

<sup>2</sup> أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني، كلية التخطيط الاقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، مصر

[drmmyoussef@cu.edu.eg](mailto:drmmyoussef@cu.edu.eg)

<sup>3</sup> أستاذ متفرغ بقسم التخطيط العمراني، كلية التخطيط الاقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، مصر

[amroshdyrad@hotmail.com](mailto:amroshdyrad@hotmail.com)

### ملخص البحث

التخطيط التفصيلي هو العملية التي يتم من خلالها تحويل الافكار والمقترحات التخطيطية الواردة في مستويات التخطيط العمراني المختلفة، إلى صورة تنفيذية، بما يحويه من مشروعات محددة قابلة للتنفيذ مع تقديم المستندات والاشتراطات الخاصة بتنفيذ هذه المشروعات العمرانية، وهو يمثل آخر خطوة من خطوات إعداد المخططات العمرانية، كما تعد مناطق الامتداد العمراني هي مجموعة الاراضي المضافة للحيز العمراني لاستيعاب النمو العمراني المستقبلي وتعد هذه الاراضي مدخلا رئيسا لتحقيق التنمية العمرانية في المجتمعات العمرانية عن طريق تنفيذ مشروعات البنية التحتية والخدمات العامة، تتطلب هذه المشروعات اراضى بمساحات كبيرة ومواقع متجاورة محددة بالاضافة إلى ضرورة توفيرها ضمن جدول زمني محدد، هذه الاراضي غالبا ما يتم توفيرها من خلال القطاع العام على حساب اراضى مملوكة للقطاع الخاص وارضى السكان الاصليين، تزداد تحديات الحصول على الاراضي من قبل القطاع العام نظرا لتفتت الملكيات وصغر حجم المسطحات، ارتباط ملاك الاراضي باراضيهم الذي يتجاوز المنفعة الاقتصادية والمنفعة العامة، هذه الامور تعيق من الحصول على الاراضي في اغلب دول العالم، يتناول البحث تحليل الآليات المختلفة التي تتعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة عند إعداد المخططات التفصيلية والتي يتم تطبيقها في دول العالم في محاولة للوصول إلى الآليات الملائمة والتي يمكن تطبيقها في الحالة المصرية حيث تكون قادرة على تحقيق التنمية العمرانية بمناطق الامتداد العمراني بالمدن بصورة عادلة تحقق اكبر قدر من الرضاء المجتمعي.

**الكلمات المفتاحية:** التخطيط التفصيلي، مناطق الامتداد العمراني، ملكيات الاراضي الخاصة

## Private Land Ownership Mechanisms in Detailed Plans Preparation for Urban Expansion Areas in Egyptian Cities

Moataz Mostafa Sayed Ahmed<sup>1</sup>, Mohamed M. Youssef<sup>2</sup>, and Ahmed Mohamed Roshdy<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Teaching Assistant, Urban Planning Department, Faculty of Urban and Regional Planning, Cairo University, Egypt

<sup>2</sup>Assistant Professor, Urban Planning Department, Faculty of Urban and Regional Planning, Cairo University, Egypt

<sup>3</sup>Professor, Urban Planning Department, Faculty of Urban and Regional Planning, Cairo University, Egypt

### ABSTRACT

Detailed planning is the process through which ideas and proposals from various levels of urban planning are transformed into executable plans. This includes specific, implementable projects with the necessary documents and conditions for their execution. It represents the final step in the preparation of urban plans. Urban expansion areas are defined as the land added to the urban boundary to accommodate future urban growth. These lands are essential for achieving urban

development in urban communities through the implementation of infrastructure projects and public services. Such projects require large, contiguous areas of land to be available within a specified timeline, these lands are often provided by the public sector at the expense of privately-owned land and land owned by original residents. The challenges of acquiring land for the public sector increase due to fragmented ownership, small plot sizes, and the strong attachment of landowners to their land, which often exceeds economic and public utility benefits. These factors hinder land acquisition in most countries around the world, This research analyzes the different mechanisms for dealing with private land ownership in the preparation of detailed plans, as applied in various countries, in an attempt to identify the most suitable mechanisms that can be implemented in the Egyptian context. The goal is to achieve fair urban development in urban expansion areas in cities that maximizes social satisfaction.

## KEYWORDS

Detailed Planning, Urban Expansion Areas, and Private Land Ownership

## المقدمة

يعتبر التخطيط العمراني الاداة الفعالة لتحقيق غايات جزئية ضمن اهداف التنمية الشاملة والتي تشمل الاستغلال الامثل للموارد وحماية الثروات الطبيعية مع توفير البيئة العمرانية الصحية لاستيعاب وخدمة اعداد السكان المتزايدة ، لذلك حرصت الدولة المصرية خلال الاعوام الماضية على تطوير منظومة التخطيط والتنمية العمرانية للتجمعات القائمة من خلال وضع منظومة متكاملة تعتمد في الاساس على فكر التخطيط الاستراتيجي بمشاركة كافة شركاء التنمية وتهدف تلك المنظومة إلى تطوير المخططات العمرانية لتلك التجمعات ليتم فيها تحديد المشروعات ذات الاولوية وتحديد اليات تنفيذها، وقامت الهيئة العامة للتخطيط العمراني بالبدء في مشروع اعداد المخططات الاستراتيجية العامة والمخططات التفصيلية لكافة المدن المصرية (إبراهيم، 2016).

ويعد المخطط التفصيلي هو المخطط التنفيذي للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية لمناطق استعمال الأراضي والبنية الاساسية بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة ، ويشتمل على جميع مشروعات التنمية المتكاملة من التصميم العمراني وتقاسيم الأراضي او تنسيق الموقع التي يقترح تنفيذها ضمن المخطط الاستراتيجي العام (قانون البناء الموحد 119 لسنة 2008 مادة 2) ، لذلك يعد المخطط التفصيلي الاداة الفعالة الوحيدة لتنفيذ المخططات ايا كانت مسمياتها او مستوياتها، كما يعد اهم الادوات التنفيذية للتحكم في العمران ويجاد الحلول المناسبة للتعامل مع المشكلات واستغلال الامكانيات، وعليه فانه يسعى إلى تحقيق التنمية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للمدينة او القرية وتوفير بيئة امنة وصحية.

تواجه المخططات التفصيلية في مصر العديد من المعوقات التي ادت إلى صعوبة تنفيذها على ارض الواقع هذه المعوقات متعددة ومتنوعة حيث هناك معوقات متعلقة بالاطر التشريعية ومعوقات متعلقة بملكيات الأراضي وايضا هناك معوقات ادارية وتمويلية ومعوقات خاصة باعداد المخططات ، ونتيجة عدم تنفيذ المخططات التفصيلية تظهر في العمران الذي نراه الان من انتشار المناطق الغير مخططة والغير رسمية وانتشار المناطق العشوائية بالإضافة إلى عدم القدرة على تنفيذ المشروعات الخدمية المقترحة وكذلك مشروعات البنية التحتية.

وتعد اهم معوقات تنفيذ المخططات التفصيلية هي عدم مراعاة ملكيات الأراضي عند اعداد المخططات التفصيلية لوجود صعوبة في التعامل معها، وحيث انه يوجد تشابك وتداخل كبير في ملكيات الأراضي في مصر وكذلك في الاطر التشريعية الحاكمة مما يعيق من عمليات التنفيذ على ارض الواقع خصوصا وان المخططات التفصيلية هي الاداة التنفيذية على الارض وتنفيذها مرتبط بالحصول على الأراضي لإمكانية التنفيذ. يسعى البحث إلى دراسة اليات التعامل مع ملكيات الأراضي الخاصة عند اعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني، ومحاولة التوصل إلى ترتيب واضح لتلك الاليات وتحديد مدى ملائمتها مع المدن المصرية وذلك في محاولة للتوصل إلى اعداد مخططات تفصيلية قابلة للتنفيذ.

## منهج البحث:

يعتمد منهج البحث على مجموعة من الخطوات والمراحل البحثية التالية:  
اولا: عرض وفهم مناطق الامتداد العمراني واهميتها وما هي المعوقات المرتبطة بملكيات الاراضي الخاصة عند اعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني بالمدن المصرية.

ثانياً : عرض اهم الاليات التي يتم فيها التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة لإعداد وتنفيذ المخططات التفصيلية بمناطق الامتداد العمراني وعرض لاهم المميزات والعيوب لكل الية ومقارنتها معا والتوصل إلى ترتيب واضح لتلك الاليات .

ثالثاً: دراسة وتحليل التجارب العالمية المختلفة لإعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني.  
رابعاً: دراسة وتحليل التجربة المصرية فى إعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني بالمدن.  
خامساً: التوصل إلى اهم نتائج البحث

## 1- المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني بالمدن المصرية

### 1-1 مناطق الامتداد العمراني

تعد مناطق الامتداد العمراني الأراضى المضافة للكتلة العمرانية القائمة بالمدينة أو القرية لاستيعاب الزيادة السكانية ويسمح فيها بالاستعمالات المختلفة طبقاً للاشتراطات التخطيطية للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية والمخطط التفصيلي. ولقد أعطي القانون مسئولية إعداد المخطط التفصيلي لمناطق الامتداد للإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات وذلك بواسطة من تعهد اليه من الخبراء والاستشاريين والمكاتب الهندسية الاستشارية والجهات المقيدة لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني (اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم 119 لسنة 2008 )

### 2-1 المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني

يعرف المخطط التفصيلي لمناطق الامتداد العمراني على انه " المخطط التنفيذي للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية لمناطق استعمالات الاراضي والبنية الاساسية بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية ويشتمل على جميع مشروعات التنمية المتكاملة من التصميم العمراني أو تقاسيم الاراضي أو تنسيق المواقع التي يقترح تنفيذها ضمن المخطط الإستراتيجي العام" (قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 م).

ويتضمن المخطط التفصيلي الاشتراطات التفصيلية وفقاً للاشتراطات العامة للمدينة أو القرية الواردة بالمخطط الاستراتيجي والاستعمالات غير المطابقة للمخطط التفصيلي والتي تعد على سبيل المخالفات الموجودة عند البدء في إعداد المخطط. كما يحدد المخطط التفصيلي الكثافة البنائية بمراعاة الظروف المحلية لكل مدينة أو قرية ووفقاً لإجمالي عدد الوحدات السكنية والخدمية المطلوبة لسنة الهدف والقيمة الاقتصادية للأراضي والاستعمالات المسموح بها وكفاءة الخدمات والمرافق والشوارع وذلك بما يتوافق مع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية (قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 م).

### 3-1 أهمية إعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني

يمكن توضيح مدى أهمية إعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني فى مجموعة من النقاط المحددة وهي :

- احد اهم الادوات في تنفيذ المخطط الاستراتيجي العام (إبراهيم، 2016)، وكذلك قدرته على التحكم في العمران وإيجاد الحلول المناسبة للتعامل مع المشاكل واستغلال الامكانيات به واحد العناصر الهامة والاساسية التي تتيح توفير الخدمات والاستعمالات وفتح مجالات الاستثمار فى العمران بما ينعكس على البيئة العمرانية، كما ان له اهمية كبيرة في التحكم في التشكيل العمراني والاستعمالات المقترحة داخل الكتلة العمرانية للمدن القائمة (سليم، 2014).
- هو العملية التي يتم من خلالها تحويل الافكار والمقترحات التخطيطية الواردة في مستويات التخطيط العمراني المختلفة، وهو يمثل أخر خطوة من خطوات إعداد المخططات العمرانية (دليل عمل إعداد المخططات التفصيلية، 2018).
- هو الوسيلة التي تحدد بصورة دقيقة وقاطعة استعمال واشتراطات تنمية كل جزء من الارض بمنطقة الدراسة، كما انه الاداة التي تمكن حائزي الأراضى من البناء عليها أو استغلال اراضيهم، سواء بصورة مباشرة من خلال التقدم بطلب تراخيص البناء (أو اصدار شهادة صلاحية البناء)، أو بصورة غير مباشرة من خلال تقديمهم بمشروع تقسيم (دليل عمل إعداد المخططات التفصيلية، 2018).

#### 4-1 معوقات إعداد وتنفيذ المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني

إن إعداد وتنفيذ المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني وبالأخص المناطق التي تنمو على أملاك زراعية خاصة تواجه مجموعة من التحديات والمعوقات، ونستعرض بشكل مختصر من خلال مجموعة النقاط التالية التعرف على تلك المعوقات مع التركيز على المعوقات المرتبطة بملكيات الاراضي الخاصة نقطة تركيز البحث.

##### من أهم هذه التحديات ما يلي:

- لم يوضح قانون البناء أو اللائحة التنفيذية سياسة واضحة أو معايير وخطوات محددة لإعداد وتنفيذ مخططات تفصيلية لمناطق الامتداد العمراني تكون قادرة على تحقيق العدالة في توزيع الاعباء بين ملاك الاراضي والجهات الحكومية (سيد، حافظ، 2018)
- عدم وضوح الارتباط بين المخطط التفصيلي المعد لمناطق الامتداد ومشروعات التقسيم المقدمة من الملاك (حيدر، 2019).
- صعوبة التعامل مع الملكيات الخاصة بمناطق الامتداد العمراني (خاصة عند توطين الخدمات) (ابراهيم، 2016).
- صعوبة التعامل مع العقارات والأراضي غير المسجلة وعدم تبسيط اجراءات التسجيل (حيدر، 2019)
- عدم توافر خرائط مساحية محدثة لملكيات الأراضي (ابراهيم، 2016).
- تعدد وتعقد نظم الملكيات وانماط الحيازة (ابراهيم، 2016).
- ضعف سياسات نزع الملكيات وعدم توافر التمويل اللازم لنزع الملكية.
- صعوبة تحصيل مقابل التحسين.
- ضعف المشاركة المجتمعية الحقيقية لأصحاب المصلحة المعنيين في مشروعات التخطيط التفصيلي .
- ضعف الوعي العام لدي ملاك الاراضي بأهمية التخطيط التفصيلي (ابراهيم، 2016).
- نقص الخبرات وعدم كفاءتها بالوحدات المحلية (عثمان، 2019).

#### 2- آليات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة عند تخطيط مناطق الامتداد العمراني

تعددت وتنوعت آليات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة عند إعداد المخططات التفصيلية بمناطق الامتداد العمراني وكذلك عند تنفيذ مشروعات التنمية العمرانية ، هذا التنوع لمحاولة للتوصل إلى الآلية التي تتلاءم وتتوافق مع الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية وكذلك مع الامكانيات المادية في كل دولة وفي كل منطقة، وإلى انسب الآليات التي تحقق اهداف التنمية العمرانية سواء للجهات الحكومية او لملاك الاراضي ، فيما يلي سوف يتم دراسة وتحليل مجموعة الآليات التي توصل لها الباحث والتي يتم التعامل بها مع ملكيات الاراضي الخاصة في محاولة للتوصل الي انسب الآليات التي تحقق اهداف التنمية العمرانية والتي تسهم في تحقيق توزيع عادل للاعباء المقترحة من المخططات بين ملاك الاراضي والجهات الحكومية المعنية بالمشروع . يوضح شكل (1) آليات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة.

##### 1-2 الاستحواذ العام الإجباري على الأراضي ( نزع الملكية)

يقصد به تحويل ملكية الأرض من الملكية الخاصة إلى الملكية العامة، في بعض الأحيان يتطلب الاستحواذ العام الإجباري على الأراضي (المعروف أيضًا باسم نزع الملكية ، الشراء الإجباري، الإخلاء القسري). بأنه سلطة الحكومة لاستحواذ الأراضي الخاصة بشكل إجباري لأغراض عامة مثل بناء السدود، والطرق، والسكك الحديدية، والمستشفيات، والمدارس، والبنية التحتية العامة الأخرى. وكانت أكثر المبررات شيوعًا لمنح وممارسة هذه السلطة من قبل الحكومة هي تعظيم الفائدة المجتمعية العامة و تحقيق الرفاء الاجتماعي والاقتصادي للسكان في المخططات المقترحة يعتبر الاستحواذ العام الاجباري آلية يتم تطبيقها في اغلب دول العالم (Van Der Krabben et al, 2020).



شكل (1) آليات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة

المصدر : إعداد الباحث بتصريف عن : (حيدر،2019)، (Van Der Krabben et al,2020)، (Abd-Elkawy,2018)، (Archer, 1992)

## 2-2 إعادة ترتيب الأراضي

هي تقنية للتعامل مع الأراضي وخاصة الأراضي على هامش المدن، حيث يتم تجميع مجموعة من قطع الأراضي المفتتة لإعداد مخطط موحد شامل حيث يتم خصم نسبة محددة لتوفير الطرق و الخدمات اللازمة، في نهاية العملية، تعيد الحكومة إلى كل مالك أرض قطعة أرض نسبية إلى قطعهم الأصلية ولكن بحجم أصغر (على سبيل المثال، 50-60 في المائة من قطعة الأرض الأصلية) - إلا أن القطعة الجديدة لها قيمة أعلى لأنها الآن أرض حضرية مخدمة، تحتفظ الحكومة ببعض قطع الأراضي الاستراتيجية المختارة التي تبيعها بأسعار السوق لاسترداد تكاليف استثمارها في البنية التحتية وتقديم الخدمات (Archer, 1992).

## 3-2 الشراء العام للأراضي والبيع الطوعي من الملاك

تشتري الحكومة جميع القطع الأرضية من المالكين لأغراض التطوير. مما يساهم في المساعدة في توفير الخدمات والمرافق العامة، تضمن هذه العملية الحد من الاحتجاجات والاعتراضات من ملاك الأراضي نتيجة رضاهم عن عملية البيع ونتيجة تعويضهم بالسعر الذي يتوافق مع طموحاتهم ، العيب الرئيسي لهذه الآلية هو زيادة العبء المالي على الحكومة وايضا حدوث تصادم مع اصحاب الاراضي نتيجة رفض بعض السكان بيع أراضيهم. (Abd-Elkawy, 2018).

## 4-2 الشراء ثم إعادة البيع او الايجار

تقوم الحكومة بشراء بعض الأراضي اللازمة لعملية التطوير ثم تبيعها أو تؤجرها إلى السكان أو هيئات الاستثمار وهذه الآلية لها بعض المميزات منها (Abd-Elkawy,2018) :

- السيطرة على نوع استخدام الأرض لبعض القطع الأرضية.
- توفير الخدمات والبنية التحتية لتطوير المناطق غير الرسمية.
- تحقيق عائد مالي للحكومة نتيجة لبيع أو تأجير المناطق المطورة حديثاً.

وبعض العيوب منها:

- تكلفة عالية تتحملها الحكومة لشراء بعض الأراضي للتنمية.
- قيمة الإيجار الجديدة وأسعار الأراضي غير مناسبة للدخل المنخفض
- المخاطر الناتجة من التغيرات في السوق العقاري والتي قد تسبب خسائر نتيجة التغير في قيمة الارض

## 5-2 صناديق الأراضي

هي آلية ائتمانية للأراضي ذات الملكية الخاصة والتي تجمع بين حقوق الملكية الفردية والملكية الجماعية وذلك من خلال الفصل بين ملكية الارض والهياكل او العناصر الموجودة على الارض ، حيث يكتسب المؤتمن والذي يمكن ان يكون بنك ائتماني او تعاوني ملكية الارض من مالكي الارض الاصليين من منطقة محددة ويدير تلك الارض ويطورها نيابة عن المؤكلين ( ملاك الاراضي الاصليين ) ، وفق هذه الآلية يحصل اصحاب الاراضي الاصليون على حقوق الاستخدام في حين تظل ملكية الارض مع المؤتمن ( البنك الائتماني او التعاوني ) ، كما

يحصل اصحاب الاراضي الاصليين على ارباح من المشروعات التي تقوم الجهة الائتمانية بتنفيذها على اراضيهم ( Van Der Krabben et al,2020)

## 6-2 بنوك الاراضي

### 1-6-2 بنك الاراضي العام/ الخاص الاستراتيجي

يُعد كيانًا يقوم بتجميع الأراضي لأغراض استراتيجية قصيرة أو طويلة الأمد. كما يعتبر آلية للحكومة لتجميع قطع الأراضي، عادة على أطراف المدن، بهدف تطويرها أو بيعها للتطوير في وقت لاحق، يمكن أن تتنوع التنمية بين إنشاء مدن جديدة إلى تجديد الأحياء المتدهورة، وإنشاء مشروعات كبيرة، وإنشاء كافة الخدمات العامة. كما يعتبر بنك الاراضي العام/ الخاص الاستراتيجي كهيئات عامة تقوم بتحصيل الأراضي في مناطق نمو المدن في المستقبل لحمايتها من التطوير العشوائي غير المخطط له، ويعتبر مثل هذا التدخل ضروريًا لتنظيم وتوجيه وتوسع النمو.

### 2-6-2 بنك الاراضي العام الشامل

في نموذج بنك الأراضي العام الشامل، تعمل السلطة العامة كمطور أرضي يتحكم في جميع جوانب عملية تطوير الأرض، من الحصول على الأرض التي سيتم تطويرها إلى ملكية وإدارة الفضاء العام بعد بيع قطع البناء جاهزة للبناء للمطورين الخاصين أو للمستخدمين النهائيين، مع هذا النموذج الشامل تكون السلطات المحلية قادرة ليس فقط على دعم تطوير حضري مخطط له (من خلال تقديم قطع البناء والمرافق العامة)، ولكن يمكنها تحقيق أهداف تخطيطية أوسع (على سبيل المثال، حجز الأراضي للإسكان بأسعار معقولة؛ توفير مرافق عامة عالية الجودة). يعتبر جانب حاسم في هذا النموذج هو أن السلطات المحلية يمكنها استخدام الدخل الصافي من شراء الأرض (عادةً أراضي زراعية) وبيع قطع البناء لدفع كل التكاليف اللازمة لتوفير المرافق العامة للمنطقة المطورة (Van Der Krabben et al,2020).

## 7-2 مشاركة الاراضي

مشاركة الأراضي آلية تمكن المجتمعات الفقيرة، التي تكون غالبًا مجتمعات غير رسمية، على التفاوض مع الجهات المعنية على اتفاق يتم بموجبه منح الجهات المعنية جزءًا من الأرض أو بيعه أو تأجيرها، مقابل إعادة بناء منازلهم، وعادة ما يكون هذا الجزء هو الجزء الأعلى تجاريًا من الأرض. يتم إعادة بقية الأرض إلى المجتمعات الفقيرة. يتم تحديد مساحة الأرض التي يحصل عليها المجتمع ومساحة الأرض التي تعود إلى الجهات المعنية (ملاك الأرض الاصليين) خلال عمليات التفاوض. يمكن أن تكون مشاركة الأراضي عملية طويلة ومعقدة ولا تعمل في جميع الحالات. (الأمم المتحدة للإسكان والتخطيط العمراني والأمم المتحدة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية في آسيا والمحيط الهادئ، 2008).

## 8-2 تنمية الاراضي الموجهة

تنمية الاراضي الموجهة آلية تعمل على توجيه تحويل قطع الاراضي المملوكة ملكية خاصة داخل الحدود التنموية الحضرية من الاستخدامات الريفية إلى الاستخدامات الحضرية من خلال انظمة البنية التحتية، حيث تعتمد على توفير مسار للبنية التحتية في المستقبل لتوجيه التنمية الحضرية في اطاره، قد لا يتم بناء البنية التحتية نفسها حتى وقت لاحق حتى تزداد كثافة السكان لتبرر ضخ تلك الاستثمارات، قد تستخدمها بعض الحكومات المحلية لأنها أقل تكلفة من الاستحواذ المباشر على الاراضي، كما انها تفتح المجال لمساهمة ملاك الاراضي هذه المساهمة على شقين: اولاً من خلال التبرع بالأرض للطرق والبنية التحتية، ثانياً قد يساهمون في دفع رسوم التحسين – المبررة بسبب زيادة قيمة الارض من البنية التحتية والتحول من الاستخدام من الريف إلى الحضر، وبتمكين ملاك الاراضي الفرديين بعد ذلك تقسيم اراضيهم من خلال التخطيط للمستقبل (حيدر، 2019).

## 9-2 نظام التخطيط بالكثافة التدرجية

هو نموذج يستخدم لتشجيع إعادة تطوير المناطق العمرانية بكثافة أعلى داخل المدينة، وذلك بسبب التحديات المتعلقة بتجميع الأراضي من قبل ملاك الأراضي الصغيرة يعتمد نموذج تجميع الأراضي على تجميع طوعي للأراضي من قبل المالكين الأصليين من خلال حوافز التخطيط العمراني. على سبيل المثال، إذا كانت المدينة بحاجة إلى زيادة الكثافة حول خط موصلات السكك الحديدية، على سبيل المثال تطوير مجمع سكني متعدد الوحدات يصل إلى 50 وحدة على جميع القطع التي تزيد عن فدان واحد. إذا كانت قيمة الأرض لتلك الوحدات تتجاوز بشكل كبير القيمة الحالية، يوجد حافز قوي لملاك الأراضي للتجمع طوعاً وتجميع الأراضي على الأقل إلى فدان والسماح بإعادة التطوير (Van Der Krabben et al,2020).

**10-2 نقل حقوق التنمية**

هي آلية قائمة على الحوافز التي توفرها لملاك الاراضي الخاصة حيث انها تسمح ببيع حقوق التطوير من اراضيهم إلى مطور او طرف مهتم اخر والذي يمكنه بعد ذلك استخدام هذه الحقوق، هذه الآلية تسمح بان يظل بائع حقوق التطوير مالكا للأرض مع امكانية استمراره في استخدامها بعد انتهاء فترة العقد المتفق عليها ، كما تسهم هذه الآلية في توفير دخل اضافي لكلا الطرفين بائع حقوق التطوير وحامل حقوق التطوير (Nilay,2018).

**3- مميزات وعيوب آليات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة**

فيما يلي استعراض لمميزات وعيوب آليات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة عند تخطيط مناطق الامتداد العمراني حيث يوضح الجدول (1) مميزات آليات التعامل مع ملكيات الاراضي من خلال فهم كيف يمكن لهذه الآليات تحقيق أكبر قدر من المميزات التي تسهم في تحقيق العدالة و الرضاء المجتمعي وتوفير مجتمعات مخططة وأمنة، كما يوضح العيوب ايضا ، حيث تعد من أكثر العيوب التي قد تحول نحو استخدام الآلية هي التكلفة الاقتصادية المرتفعة، التعارض مع احتياجات و متطلبات ملاك الاراضي وعدم قدرة الآلية على تحقيق العدالة في التوزيع لمكاسب التنمية المقترحة ، تم عرض المميزات والعيوب معا لفهم واستخلاص أكثر الآليات تحقيقا للمميزات واقل الآليات تحقيقا للعيوب.

جدول (1) مميزات وعيوب آليات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة

نقل حقوق التنمية	نظام التخطيط بالكثافة التدريجية	تنمية الاراضي الموجهة	مشاركة الاراضي	بنوك الاراضي	صناديق الاراضي	إعادة البيع أو الأيجار	الشراء العام للاراضي و البيع الطوعي من الملاك	إعادة ترتيب الاراضي	نزع الملكية	المميزات
المميزات										
										السيطرة على معدلات التنمية
										الحد من المضاربة على الاراضي
										توفير الفراغات العامة والخدمات للمجتمع بطريقة سهلة و رخيصة
										توفير البنية الاساسية بطريقة رخيصة
										الاستفادة من قيمة الارض
										سهولة فرض ضرائب اكثر عدالة
										تعزيز العدالة بين افراد المجتمع
										تعزيز المشاركة المجتمعية
العيوب										
										تطبيقها يتطلب مدة زمنية طويلة
										لا تشجع على مشاركة القطاع لخاص
										لا تستفيد من قيمة الارض
										لا توفر تعويضات عادلة لملاك الاراضي
										التكلفة الاقتصادية المرتفعة
										الاجراءات المعقدة
										لا تحقق العدالة في التوزيع
										لا تشجع المشاركة المجتمعية

المصدر : إعداد الباحث بتصريف عن : (حيدر،2019) ، ( Van Der Krabben et al,2020) ، ( Abd-Elkawy,2018) ، (Archer, 1992)

مما سبق وبناء على عرض مميزات وعيوب كل آلية من آليات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة يتبين أن إعادة ترتيب الاراضي هي أكثر الآليات التي تملك مميزات سواء من الناحية الاقتصادية أو الاجتماعية أو التخطيطية وهي أيضا أقل الآليات التي تملك عيوب حيث كل ما تحتاجه هذه الاداة من الجانب النظري هو نظام إداري فعال وموظفين مؤهلين ودعم مؤسسي وحكومي لتطبيقها ، كما يعد الاستحواذ العام الاجباري (نزع الملكية) هو أكثر الآليات التي تمتلك عيوباً نظراً لتكلفتها الاقتصادية المرتفعة والتعارض المجتمعي وعدم تحقيق لمتطلبات ملاك الاراضي وغيره من العيوب الأخرى ، كما تعد هي أيضا أقل الآليات من حيث المميزات حيث نجد ان الميزة الرئيسية لها هي القدرة على توفير أراضي للتنمية المستقبلية، فيما يلي مقارنة لآليات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة من حيث تحقيق اهداف التنمية العمرانية التي من خلالها يتم حل المعوقات المرتبطة بتخطيط مناطق الامتداد العمراني.

#### 4- مقارنة آليات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة

بناء على ما تم دراسته في النقاط السابقة والتوصل إلى آليات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة عند إعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني وعند تنفيذ مشروعات التنمية العمرانية ، يسعى الباحث من خلال دراسة مقارنة بين تلك الآليات إلى التوصل إلى ترتيب لتلك الآليات في محاولة للتوصل إلى انسب الآليات الملائمة للتعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة عند تخطيط مناطق الامتداد العمراني وعلى ذلك فلا بد من تحديد مجموعة الاهداف المرجوة والتي تعتبر المعايير الأساسية لاختيار الاداة الملائمة ، حيث كلما كانت الاداة محققة لأهداف تخطيط مناطق الامتداد العمراني وقادرة على حل اهم المعوقات والمشكلات الرئيسية في تخطيط مناطق الامتداد العمراني بصورة مباشرة كلما كانت الاداة ملائمة و يمكن الاعتماد عليها في إعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني حيث قدرتها على إعداد مخططات قادرة على التنفيذ وقابلة للتطبيق على ارض الواقع. من خلال مراجعة معوقات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة عند إعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني والتي تم عرضها في النقطة (1-3) من البحث يتم الاعتماد على مجموعة الاهداف القادرة على حل تلك المعوقات والمشكلات وعليه التوصل إلى مخططات عمرانية قادرة على التنفيذ وقادرة على تحقيق التنمية العمرانية المنشودة.

يمكننا ايجاز اهداف عملية التنمية في تخطيط مناطق الامتداد العمراني كما يوضحها شكل (2):



شكل (2) يوضح اهداف عملية التنمية بمناطق الامتداد العمراني المصدر : اعداد الباحث بتصريف عن ( حيدر ، 2019 )





مما سبق يمكن استنتاج ان إعادة ترتيب الاراضي تعد افضل الآليات للتعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة عند إعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني ، على عكس آلية نزاع الملكية التي تعتبر اخر آلية يمكن الاعتماد عليها في التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة.

## 6- التجارب العالمية لإعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني

### 1-6 التجربة اليابانية

إن تجربة النمو اليابانية هي واحدة من بين قلة، خلال العقود الأخيرة، التي استطاعت تنفيذ حلول لحل المشكلات الحضرية التي تواجهها جميع الدول النامية، مثل التهجير من المناطق الريفية إلى المراكز الحضرية، وتوسع المدن والنمو غير المتحكم فيه، والعديد من المشكلات البيئية، يُظهر كيف نجح المجتمع الياباني في التغلب على قيود النماذج الزراعية لملكية الأراضي التي استمرت لقرون ، اليابان، كدولة تتسم بارتفاع احتمالية حدوث الكوارث الطبيعية، قد قامت، على مدى الـ120 عامًا الماضية، بجهود كبيرة لتحقيق نتائج تقنية أفضل في تحول واقعها الحضري. وخلال هذه العملية برمتها، تم تنظيم أساليب التخطيط الإقليمي عبر البلاد، بما في ذلك عمليات التفاوض للتحكم في نمو المدن، وتنفيذ تغييرات في البنية التحتية ونمط الأراضي بدون اللجوء الواسع إلى نزاع الملكية ، من خلال ممارسات إعادة ترتيب الأراضي ، حيث تم باليابان تنفيذ أكبر عدد من المشاريع المحققة بنجاح في إعادة ترتيب الأراضي في العالم. (UN-Habitat, 2016)

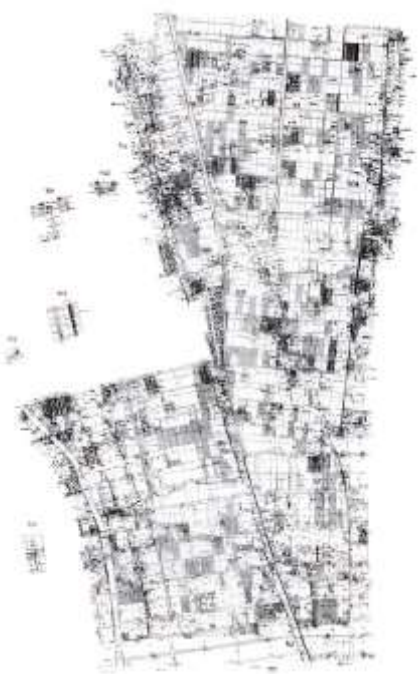
### نموذج تطبيقي : مشروع إعادة ترتيب الاراضي في ميساتو تشو - اليابان

يقع مشروع ميساتو تشو في محافظة سايتاما، وكان أحد المواقع، إلى جانب عشرين موقعًا آخر، حيث تم إجراء إعادة ترتيب الأرض لتأمين الأرض لخط نقل عام جديد - Tsukuba Express - وتطوير المنطقة المحيطة بمحطات القطار. تربط السكك الحديدية الجديدة مباشرة المنطقة الحضرية في طوكيو، وخاصة منطقتها المركزية،

بمدينة تسوكوبا العلمية، على بعد 50 كيلومترًا باتجاه الشمال الشرقي ، تم اختيار إعادة ترتيب الاراضي كاستراتيجية تستخدم لتنسيق بناء السكك الحديدية مع تطوير الاراضي ، ولحل مشاكل حيازة الاراضي وتفتتها ومحدودية الفوارق العامة كما توضح الاشكال رقم (4)(5) ، التحدي الذي واجه المشروع يتمثل في إعادة ترتيب 114,8 هكتارا في إطار 3290 قطع الاراضي ، 925 في ذلك حقوق ملكية الاراضي ، 790 المباني القائمة كما توضح الاشكال رقم (6) (7) (UN-Habitat, 2016).



شكل (5) صورة جوية للموقع قبل تنفيذ مشروع إعادة ترتيب الاراضي المصدر: إعداد الباحث بتصريف عن برنامج (Google Earth)



شكل (4) التفتت في ملكيات الاراضي بموقع المشروع المصدر : (UN-Habitat, 2016)



شكل (7) صورة جوية لموقع المشروع بعد مشروع إعادة ترتيب الأراضي  
المصدر : اعداد الباحث بتصريف عن, برنامج (Google Earth)



شكل (6) مخطط إعادة ترتيب الأراضي المقترح  
المصدر : (UN-Habitat, 2016)

## 2-6 تجربة نيبال

نيبال تُعد واحدة من أقل الدول تحضرًا حضريًا ولكنها تتحضر بسرعة في العالم. بين عامي 2001 و 2011، ارتفع تعداد السكان الحضريين في نيبال بمعدل سنوي يبلغ 3.38% ليصل إلى 4.5 مليون نسمة، مما يشكل 17% من السكان الوطنيين. مع إضافة بلديات جديدة في عام 2014، وصل مستوى التحضر المعدل إلى قرابة 40%. مع استمرار التهجير الريفي إلى الحضر وتحويل القرى إلى بلدات والمدن إلى مدن كبيرة، من المتوقع أن يستمر النمو الحضري السريع في نيبال. ومع ذلك، كان النمو الحضري في نيبال غير منظم وغير متناسق بشكل رئيسي، حيث يتميز بالبناء العشوائي للمباني وتوفير خدمات حضرية غير كافية وغير قياسية. ومن الممارسات الشائعة بناء المباني حتى في حال عدم وجود أساسيات البنية التحتية الحضرية أو نقصها الشديد. علاوة على ذلك، فإن معظم قطع الأراضي السكنية غير منتظمة الشكل والحجم والاتجاه، مما يجعل من الصعب توفير الخدمات البنية بشكل فعال وفعال، وعليه فقد تبنت نيبال إعادة ترتيب الأراضي كآلية لتطوير الأراضي المجزأة (UN-Habitat, 2016).

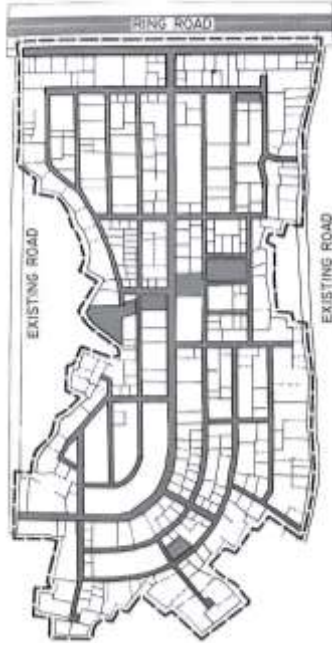
### نموذج تطبيقي : مشروع إعادة ترتيب الأراضي في غونغبو- كاتماندو الكبيرة، نيبال

كان أول مشروع رسمي لتجميع الأراضي في البلاد هو مشروع غونغبو. في اجتماع عُقد في ديسمبر 1988 في "الجنة تطوير وادي كاتماندو" (التي تم إعادة هيكلتها الآن كـ "هيئة تطوير وادي كاتماندو")، تم اتخاذ قرار بتنفيذ مشروع في محيط محطة الحافلات المركزية في غونغبو، مدينة كاتماندو الكبيرة، حيث كانت أعمال البناء تجري بسرعة وبشكل عشوائي.

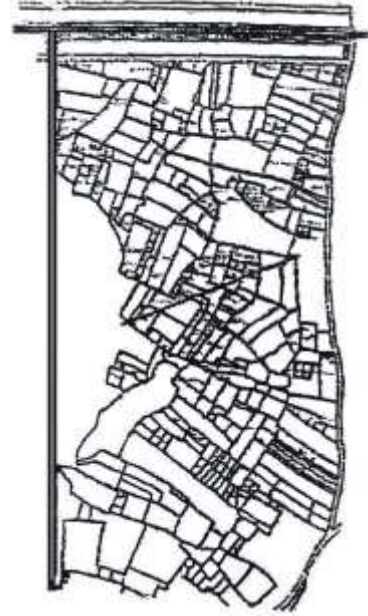
تم اختيار مساحة قدرها 14.3 هكتار للمشروع كما يوضح شكل (8)، وبعد استبعاد المنطقة التي تم بناءها بالفعل وثلة، كانت منطقة المشروع محاطة بطريق كاتماندو الدائري في الشمال، وطرق حضرية أخرى في الشرق والغرب، ونهر في الجنوب. تم تسليم المشروع في عام 1995 وقدم ما مجموعه حوالي 11 هكتارًا من القطع السكنية بالإضافة إلى 0.7 هكتار من المساحات العامة المفتوحة، وشبكات الطرق بطول 5.9 كيلومتر، وشبكات الصرف الصحي بطول 10.3 كيلومتر بتكلفة تقديرية بلغت 69.8 مليون روبية نيبالية (حوالي 1.24 مليون دولار أمريكي بسعر نوفمبر 1995) كما يوضح شكل (9).



كانت "لجنة تنفيذ خطة تطوير وادي كاتماندو" هي جهة تنفيذ المشروع، وكانت مسؤولة عن إعداد جميع الأنشطة التخطيطية والتصميمية الضرورية، وكانت لجنة إدارة الأراضي، التي كان يرأسها عمدة مدينة كاتماندو وتضم ممثلين من جميع الأطراف المعنية، مسؤولة عن صياغة السياسات ذات الصلة للمشروع وتوضيح الأشكال (10)(11) تطور عمليات التطوير بمنطقة المشروع وفق السياسات المقترحة .



شكل (9) قطع اراضي المشروع بعد اعادة ترتيب الاراضي  
المصدر : (UN-Habitat, 2016)



شكل (8) قطع اراضي المشروع قبل اعداد اعادة ترتيب الاراضي  
المصدر : (UN-Habitat, 2016)



شكل (11) صورة جوية لمشروع اعادة ترتيب الاراضي 2024م  
المصدر: إعداد الباحث بتصريف عن برنامج (Google Earth)



شكل (10) صورة جوية لمشروع اعادة ترتيب الاراضي 2003م  
المصدر: إعداد الباحث بتصريف عن برنامج (Google Earth)

### 3-6 التجربة الألمانية

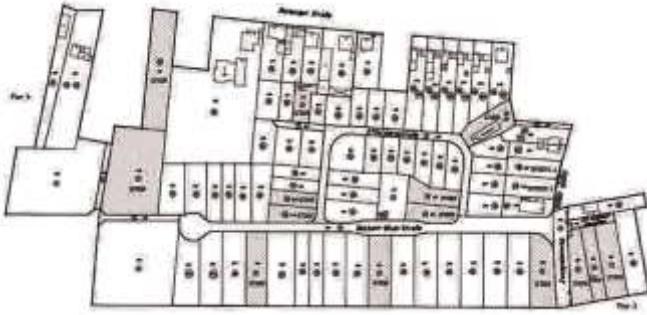
يتعين على البلديات في ألمانيا إعداد مخططات لاستخدامات الأراضي الحضرية لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة، تتألف تلك المخططات من المخطط المبدئي الذي يمثل نوع الاستخدامات الأرضية المتوقعة للمنطقة بأكملها. ومن ثم مخطط استخدامات الأراضي الملزم قانونيًا الذي يحدد بشكل قانوني التصنيفات الملزمة على

نوع محدد ودرجة استخدام الأرض والبناء. يُحدد إجراء ترتيب الأراضي الحضرية وفق قانون البناء الفيدرالي ، الذي تم تعديله ونشره في 23 سبتمبر 2004، وتم آخر تعديل له في نوفمبر 2017. إن غاية إعادة ترتيب الأراضي هي إعادة تنظيم الأراضي المطورة وغير المطورة لتحسين البنية التحتية العامة المحلية، وإيجاد وصول للطرق، وفتح مناطق جديدة ومحددة للتطوير بطريقة تخلق قطعاً مناسبة من حيث الموقع أو الشكل أو الحجم لتطوير البناء أو لأغراض أخرى ، وعليه فيجب على البلديات أن تأمر بإجراء إعادة ترتيب الأراضي داخل نطاق اختصاصها بمجرد أن يكون هذا مطلوباً لتنفيذ خطة استخدام الأراضي الملزمة لأسباب التطوير الحضري (UN-Habitat, 2016) .

في ألمانيا في حال كانت القطع الحالية غير صالحة للاستخدام بسبب الحجم والشكل المطلوبين بموجب مخطط استخدام الأراضي القانونية الجديدة، يتعين إجراء إعادة ترتيب للأراضي الحالية وفقاً للتخطيط المقترح. تشمل الأمثلة مواقع كانت في السابق تستخدم لأغراض زراعية أو أغراض أخرى تختلف عن الاستخدام المخطط له في الوقت الحالي. في هذه الظروف، يجب تغيير ملكية الأراضي عن طريق تبادل قطع الأراضي . يمكن للمالك بعد ذلك أن يقرر ما إذا كان سيستخدم القطعة الجديدة أم سيبيعها وعندها تُخصص الأرض للاستخدام العام للبلدية. ومع ذلك، يجب أن يتم تمويل تكاليف تطوير الأرض من قبل مالك الأرض نفسه، حيث ستكون الأرض ذات قيمة أعلى بعد تطويرها.

#### نموذج تطبيقي : إعادة ترتيب الأراضي في بورنهام - هيمريتش - ألمانيا

يقع مشروع إعادة ترتيب الأراضي في بورنهام - هيمريتش - ألمانيا ، تم اختيار إعادة ترتيب الأراضي كاستراتيجية تستخدم لتنسيق و تطوير الأراضي ، ولحل مشاكل حيابة الأراضي ومحدودية المرافق العامة ، تعد مساحة المشروع حوالي 6.7 هكتارا في إطار 39 من قطع الأراضي كما يوضح شكل (12)، في ذلك حقوق ملكية الأراضي ، مع 8 مستأجرين، استفاد الملاك من المشروع من حيث تم تطوير الأراضي مقارنةً



شكل (13) تقسيم قطع الأراضي بعد إعادة ترتيب الأراضي  
المصدر : (UN-Habitat, 2016)



شكل (12) توزيع قطع الأراضي قبل مشروع إعادة ترتيب الأراضي  
المصدر : (UN-Habitat, 2016)



شكل (15) صورة جوية لموقع المشروع بعد إعادة ترتيب الأراضي  
المصدر: إعداد الباحث بتصريف عن برنامج (Google Earth)



شكل (14) مخطط استعمالات الأراضي المقترحة لموقع المشروع  
المصدر : (UN-Habitat, 2016)

بالأراضي غير المطورة؛ دون رسوم لرفع القياسات ورسوم الإدارة وتغييرات في سجل الأراضي ؛ وإعفاء من ضريبة نقل الملكية.بالإضافة إلى إنشاء البنية التحتية والشوارع كما يوضح شكل (13) (14) (15).

## 7- التجربة المصرية في إعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني

### 1-7 مشروع إعداد المخططات الاستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن المصرية

بصدور قانون البناء 119 لسنة 2008 اطلقت الحكومة المشروع القومي لإعداد المخططات الاستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن من خلال منهجية التخطيط التشاركي لتحقيق القدرة التنافسية وصياغة رؤيتها التنافسية ، ساهمت هذه المخططات في رسم حدود جديدة للمدن القائمة للسماح بالتوسع الحضري في مواجهة ضغوط النمو السكاني وتلبية للعجز في الخدمات العامة والبنية الأساسية ، حيث يتم اختيار المناطق المضافة وفق مبادئ تخطيطية محددة تعرف هذه المناطق بمناطق الامتداد العمراني والتي تم تعريفها سابقا بصورة تفصيلية ، بعد اعتماد المخطط الاستراتيجي العام ، ينص قانون البناء على إعداد المخططات التفصيلية لهذه المناطق ، نظرا لمجموعة التحديات والمعوقات التي تم توضيحها في النقاط السابقة اصبحت المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني مجرد لوحات معتمدة ليس لها توقيع مكاني على ارض الواقع(إبراهيم، 2016)..

كان لهذه المعوقات التي حالت دون إعداد مخططات تفصيلية قادرة على التنفيذ على ارض الواقع التأثير الواضح على العمران المصري من حيث ظهور مناطق عمرانية غير مخططة غير رسمية ينتج عنها بيئات محرومة من الخدمات والمرافق العامة بالإضافة إلى ضياع حقوق تنمية الاراضي التي يتم اهدارها للابد ، حيث بلغ حجم التبعيات على الاراضي الزراعية منذ عام 2011م وحتى عام 2020م 90 الف فدان ، كما قدر تقرير التنمية البشرية في مصر لسنة 2016م أن ما يقرب من 17 مليون مصري على الاقل يقيمون في المناطق الغير رسمية في المدن المصرية تقع الغالبية العظمى منها على الاراضي الزراعية المحيطة بالمدن، وتسهم هذه المناطق الغير مخططة والغير رسمية المقامة على الاراضي الزراعية بأن جميع الاراضي بها ملكية خاصة للأفراد وحالة المباني بها جيدة بارتفاعات كبيرة والشوارع بها ضيقة مما يصعب من عمليات مد المرافق بعد بناءها ونظرا لأنها ملكية خاصة للأفراد فيكون من الصعب على الجهات الحكومية الحصول على الاراضي اللازمة لتوفير الخدمات الأساسية او اتاحة الفرصة لمد شبكة من المواصلات العامة بها، وعلى ذلك فان عمليات الازالة مستحيلة وتكلفة التطوير والتحسين مرتفعة مما يستوجب البحث عن حلول للحد من ظهور المزيد من المناطق الغير مخططة ( حيدر، 2019)

### 2-2 مشروع التنمية الحضرية المتكاملة "حينا"

يعد مشروع التنمية الحضرية المتكاملة (حينا) نموذجا مبتكرا لتطبيق آلية إعادة ترتيب الاراضي في سياق متكامل مع استراتيجية تنمية الاقتصاد المحلي وادارة أكثر كفاءة للمالية العامة للوحدات المحلية ،ويستهدف مشروع (حينا) تطوير عملية التنمية الحضرية المستدامة عن طريق تطويع منهجية إعادة ترتيب الاراضي كآلية لإعداد المخططات التفصيلية لتكون مخططات متكاملة قائمة على اسس المشاركة المجتمعية وتراعي وضع الملكيات الخاصة والمحددات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية بالإضافة إلى المساهمة في توفير الخدمات الأساسية والبنية التحتية.

وقد تم اختيار ثلاثة مواقع لتنفيذ المشروع في محافظتي قنا ودمياط تتنوع بين انها مناطق امتداد للمدينة او مناطق داخلية للمدينة، وتمثل محافظتا قنا ودمياط قاعدة جيدة لتعميم المشروع على باقي مناطق الامتداد بالمدن المصرية، وكانت المعايير الحاسمة لاختيار المحافظات والمدينة الأكثر تأهيلا هي :

- توافر خطة استراتيجية معتمدة للمحافظة والمدينة
- وجود دعم سياسي فيما يتعلق بنتائج المشروع المتوقعة
- قدرة الادارة المحلية
- وجود تنسيق بين الجهات الفاعلة الرئيسية المسؤولة عن ادارة الاراضي وتوفير البنية التحتية
- تجربة الادارة المحلية في تنفيذ مشاريع مماثلة

### 1-2-7 التجارب السابقة لتخطيط مناطق الامتداد العمراني بالمدن المصرية وفق منهجية إعادة ترتيب الاراضي

استطاعت الحكومة المصرية ممثلة في الهيئة العامة للتخطيط العمراني و الادارات العامة للتخطيط العمراني بالمحافظات بالتعاون مع برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية تطبيق آلية إعادة ترتيب الاراضي في إعداد المخططات التفصيلية لبعض مناطق الامتداد العمراني بمحافظة القليوبية وتعد إعادة ترتيب الاراضي آلية تخطيطية تعتمد منهجيتها على تخصيص نسبة من مساحة الاراضي توزع على الملاك بشكل عادل وذلك لإنشاء الطرق والخدمات العامة الأساسية من أجل تخطيط سليم ، مما يسهم في رفع قيمة الاراضي ، كما تعد إعادة ترتيب الاراضي هي منهجية بديلة عن عمليات نزع الملكية أو الاخلاء القسري أو الشراء المباشر.







شكل (18) المخطط التفصيلي لمنطقة حوض الرزقة نمرة 8  
المصدر : (ابراهيم، 2016)

- عدم ربط شبكة الطرق الرئيسية بالكتلة العمرانية القائمة بمناطق الامتداد العمراني، مما يؤثر بالسلب في عمليات البنية التحتية (خطوط الغاز - الكهرباء - المياه والصرف الصحي....)
- عدم الاستناد إلى خرائط ملكيات اراضي محدثة على الوضع القائم وبالتالي المخطط التفصيلي لم يحترم حدود ملكيات الاراضي القائمة بالفعل في الموقع
- لم يتم عمل مشاركة مجتمعية بين المستفيدين من المشروع ولم يراع احتياجات الملاك الفعليين

### 3-1-1-2-7 المخطط التفصيلي لمنطقة امتداد حوض الرزقة نمرة 8 ، بنها وفق آلية إعادة ترتيب الاراضي



شكل (19) المخطط التفصيلي لمنطقة حوض الرزقة نمرة 8 وفق آلية إعادة ترتيب الاراضي  
المصدر : (ابراهيم، 2016)

بعد عمل رفع مساحي تفصيلي لموقع المشروع وإعداد خريطة اساس معتمدة من هيئة المساحة تم العمل على إعداد المخطط التفصيلي لمنطقة الدراسة ، وبناء على الاعتماد على منهجية إعادة ترتيب الاراضي قام استشاري المشروع بإعداد بدائل مختلفة وذلك بالتعاون مع ملاك الاراضي وذلك بغرض التوصل إلى بديل يتناسب مع ملكيات الاراضي القائمة وشبكة الطرق القائمة ويراعي الاشتراطات العامة والاطار القانوني للمشروع ، وبناء على ما سبق فقد تم عقد العديد من ورش العمل للتعرف و لتحديد ملاحظات اصحاب المصلحة بهدف التوصل إلى توافق في الآراء من جانب ملاك الاراضي والحكومة المحلية والجهات الفاعلة الرئيسية الاخرى كما يوضح شكل (19) (ابراهيم، 2016).

بعد اتمام عملية التوافق بين ملاك الاراضي تقدم ملاك الاراضي مدعومين من قبل فريق عمل المشروع بمخطط إعادة ترتيب الاراضي إلى وحدة التخطيط العمراني بالمحافظة ليوافق عليها المحافظ ، السبب في ذلك ان عملية إعادة ترتيب الاراضي غير موجودة في قانون البناء لذلك حدث خلاف بين الجهات الفاعلة سواء كان ينبغي عليها الموافقة عليه كمخطط تفصيلي او كمشروع تقسيم اراضي ، حيث نص قانون البناء ولائحته التنفيذية على انه يمكن للأفراد التقدم

بمشروع لتقسيم الاراضي وان هناك حالتين من تقسيم الاراضي تتطلب الثانية إنشاء المرافق والخدمات عن طريق خصم ثلث اراضي المنطقة دون تعويض . في هذه الحالات لابد لملاك الاراضي التقدم بمخطط تقسيم متوافق مع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة مع الاخذ بعين الاعتبار المساحات المتروكة للشوارع والخدمات ، كما يجب



على ملاك الاراضي تقديم المستندات والخرائط المطلوبة بما في ذلك المستندات التي تثبت الملكية إلى الادارات المعنية بالوحدات المحلية للموافقة عليها ، وذلك لفحص مشروع التقسيم واعتماده في حالة الموافقة عليه ومن ثم تقديمه للمحافظ لاعتماده.من الناحية العملية لم يكن اصحاب الاراضي مهتمين بتسجيل ملكيتهم حيث ينظر إلى العملية على انها معقدة وطويلة والاهم من ذلك حقيقة ان بعض من مالكي الأراضي لا يملكون وثائق رسمية لإثبات ان ملكيتهم مسجلة مما يجعل العملية غير ممكنة (حيدر، 2019).

## 2-1-2-7 التخطيط التفصيلي لمنطقة حوض العشرات، مدينة قليوب ، محافظة القليوبية

### 7-2-1-2-1 منطقة الدراسة

تعتبر منطقة الدراسة (حوض العشرات) هي أحد مناطق الامتداد المضافة إلى مدينة قليوب كما يوضح شكل (20) طبقاً إلى المخطط الاستراتيجي تصل مساحة منطقة الدراسة (حوض العشرات) إلى 47813.96 م<sup>2</sup> أي 11.38 فدان طبقاً لحدود نقاط الجيوديسيا (بناءً علي التدقيق المساحي - إعداد هيئة المساحة)، وبمساحة 46577.79 م<sup>2</sup> أي 11.08 فدان طبقاً للسجل العيني (مجموع مساحات البلوكات المكونة للمنطقة) بناءً علي (التدقيق المساحي - إعداد خبير المساحة بالمكتب الاستشاري) كما يوضح شكل (21) تنقسم منطقة الدراسة (حوض العشرات) إلى 11 بلوك وذلك بناءً علي (السجل العيني) ، وتتراوح مساحة البلوكات من 1600 متر مربع إلى 10 آلاف متر مربع.



شكل(21) يوضح حدود لموقع المشروع  
المصدر: إعداد الباحث بتصريف عن برنامج (Google Earth)



شكل(20) يوضح موقع المشروع من مدينة قليوب  
المصدر: إعداد الباحث بتصريف عن برنامج (Google Earth)

### 7-2-1-2-2 المخطط التفصيلي السابق لمنطقة حوض العشرات 2010م

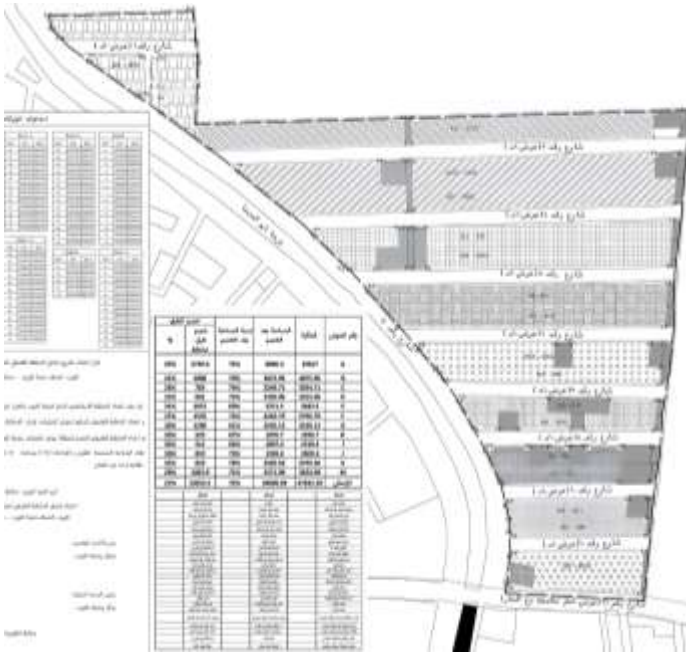


شكل (22) المخطط التفصيلي السابق لمنطقة امتداد حوض العشرات 2010م  
المصدر : المخطط التفصيلي المعتمد لمنطقة امتداد حوض العشرات

رؤية نقدية للمخطط التفصيلي شكل (22) لمنطقة حوض العشرات وأهم المعوقات التي حالت دون تنفيذه:

- عدم دقة الرفع المساحي لمنطقة الدراسة
- عدم تطابق التصميم مع المساحات الفعلية بسبب عدم دقة الرفع المساحي
- لم يتم عمل مشاركة مجتمعية بين المستفيدين من المشروع ولم يراع احتياجات الملاك الفعليين
- تم العمل على اساس الخريطة المساحية وشهادات القيود دون النظر الي الملكيات العرفية
- عدم مراعاة التقسيم العرفي الذي تم بين الملاك سواء في تصميم شبكة الطرق او ابعاد واحجام البلوكات
- عدم التعامل مع المخالفات البنائية للمباني القائمة بالفعل في قطعة الارض وعدم مراعاتها في الاشتراطات التفصيلية الخاصة بالمشروع

### 7-2-1-2-3 المخطط التفصيلي لمنطقة امتداد حوض العشرات وفق آلية إعادة ترتيب الاراضي 2020م



شكل (23) المخطط التفصيلي المعتمد لمنطقة امتداد حوض العشرات وفق الية اعادة ترتيب الاراضي 2020م  
المصدر : المخطط التفصيلي المعتمد لمنطقة امتداد حوض العشرات وفق الية اعادة ترتيب الاراضي

عند إعداد المكتب الاستشاري للبدائل التخطيطية لمشروع إعادة ترتيب الأراضي بمنطقة امتداد حوض العشرات ظهرت العديد من المشكلات المتعلقة بمخالفة قانون البناء الموحد و الخاصة بتقسيم قطع الاراضي، عرض المكتب الاستشاري البدائل التخطيطية باجتماع وجلسات تجمع بين الملاك والإدارة الهندسية بالمدينة لتحقيق المشاركة المجتمعية وضرورة موافقة الملاك على البديل الأمثل، وقد اتضح وجود مشاكل ناتجة عن الاسس والمعايير المتبعة وعليه فقد كان هناك معايير يجب أخذها في الاعتبار عند إعداد البدائل التخطيطية والمخطط التفصيلي لإعادة ترتيب الاراضي لمنطقة حوض العشرات ومن ضمنها التالي:

- ارتفاع قيمة التسجيل وصعوبة الإجراءات ادي الي عدم وضوح الملكيات
- صعوبة توفير بعض الخدمات مثل الخدمات التعليمية والصحية والتي تتطلب مساحات معينة وذلك بسبب تفتت الملكيات وصغر المساحات
- عدم دراية ملاك الاراضي بالقانون ادي الي وجود بعض المخالفات في ابعاد الاراضي ومساحتها مما ادي الي صعوبة تطبيق الاشتراطات التخطيطية
- صعوبة تنظيم شبكة الطرق بسبب تفتت الملكيات وصغر مساحات الاراضي والذي قد يؤدي الي اهدار ملكيات اراضي بالكامل

- العلاقات الاجتماعية بين الملاك والتي تعد من أصعب التحديات التي يمكن التعامل معها في عملية إعداد المخطط التفصيلي لإعادة ترتيب الأراضي
- صعوبة تغيير تقسيم الأراضي أو إعادة ترتيبها وذلك بسبب تفتت الملكيات ووجود اتفاقات عرفية بالفعل بين الملاك على أماكن الأراضي ومساحتها
- وبعد أخذ المعايير المقترحة من المشاركة المجتمعية ومراعاة المشاكل الناتجة من استخدام الاسس والمعايير النظرية السابقة تم الوصول الي البديل المرجح شكل (23).

## 8- نتائج البحث

قام الباحث بدراسة المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني واستعراض لآليات التعامل مع ملكيات الأراضي الخاصة مع تحليل لمميزات وعيوب هذه الآليات وعمل دراسة مقارنة لتلك الآليات من حيث مدى تحقيق اهداف التنمية العمرانية بمناطق الامتداد العمراني ومن ثم تحليل التجربة المصرية وبعض التجارب العالمية في تخطيط مناطق الامتداد العمراني ، توصل الباحث إلى مجموعة من النتائج يمكن عرضها في النقاط التالية:

- مناطق الامتداد العمراني تعد الأراضي المضافة للكتلة العمرانية القائمة بالمدينة لاستيعاب الزيادة السكانية وتوفير الخدمات المقترحة طبقا لدراسات المخطط الاستراتيجي.
- المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني تعد احد اهم الادوات في تنفيذ مخرجات المخطط الاستراتيجي العام ، وكذلك قدرتها على التحكم في العمران ويجاد الحلول المناسبة للتعامل مع المشاكل العمرانية واستغلال الامكانيات المتاحة واحد العناصر الهامة والاساسية التي تتيح توفير الخدمات وفتح مجالات الاستثمار في العمران بما ينعكس على البيئة العمرانية.
- التعامل مع ملكيات الأراضي الخاصة عند اعداد المخططات التفصيلية تعد من أكثر المعوقات التي تحول نحو تنفيذه على أرض الواقع (خاصة عند توطين الخدمات).
- تعددت وتنوعت آليات التعامل مع ملكيات الأراضي الخاصة عند إعداد المخططات التفصيلية بمناطق الامتداد العمراني وكذلك عند تنفيذ مشروعات التنمية العمرانية ، وتوصل الباحث عن طريق دراسة مميزات وعيوب تلك الآليات ودراسة مقارنة لمدي تحقيقها لاهداف التنمية بمناطق الامتداد العمراني إلى ان إعادة ترتيب الأراضي تعد من أهم الآليات للتعامل مع ملكيات الأراضي الخاصة عند إعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني ، على عكس آلية نزع الملكية التي تعتبر من اسوء الآليات التي يمكن الاعتماد عليها في التعامل مع ملكيات الأراضي الخاصة.
- أظهر البحث بدراسة التجارب الدولية بـ ( اليابان ، نيبال ، ألمانيا) في تخطيط مناطق الامتداد العمراني، إلى اعتماد تلك الدول على إعادة ترتيب الأراضي في تخطيط مناطق الامتداد العمراني وان هذه الآلية قادرة على التغلب على قضايا التعامل مع ملكيات الأراضي الخاصة سواء الجانب الفني او من خلال الجوانب الاجتماعية والادارية والتشريعية ، وقدرتها على تحويل المخططات التفصيلية من دراسات نظرية إلى واقع ملموس.
- بدراسة التجربة المصرية لتخطيط مناطق الامتداد العمراني توصل الباحث إلى أن الحكومة المصرية قد اطلقت مشروع إعداد المخططات الاستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن مع صدور قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008م، واجهت هذه المخططات مجموعة من التحديات والمعوقات حتى اصبحت المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني مجرد لوحات معتمدة ليس لها توقيع مكاني على ارض الواقع.
- للتعامل مع قضية التعامل مع ملكية الأراضي الخاصة أطلقت الحكومة المصرية مشروع التنمية الحضرية المتكاملة الذي يعد نموذجا مبتكرا لتطبيق آلية إعادة ترتيب الأراضي، يستهدف المشروع تطوير عملية التنمية الحضرية المستدامة عن طريق تطويع منهجية إعادة ترتيب الأراضي كآلية لإعداد المخططات التفصيلية لتكون مخططات متكاملة قائمة على اسس المشاركة المجتمعية وتراعي وضع الملكيات الخاصة والمحددات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية بالإضافة إلى المساهمة في توفير الخدمات الاساسية والبنية التحتية.
- توصل الباحث من خلال تحليل دراسات حالة لتخطيط مناطق الامتداد العمراني وفق منهجية إعادة ترتيب الأراضي بمحافظة القليوبية ( حوض الرزقة ( بنها ) ، حوض العشرات ( قليوب ) ) إلى ان على الرغم من وجود معوقات مرتبطة بملكيات الأراضي وكذلك المعوقات الادارية والتشريعية والاجتماعية الا ان هناك إمكانية لإعداد مخططات تفصيلية قابلة للتنفيذ على ارض الواقع وفق منهجية إعادة ترتيب الأراضي.

**9- المناقشة**

تعرض البحث (فيما سبق) في منهج وصفي استقرائي لاشكالية فهم آليات التعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة عند إعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني بالمدن المصرية ، و توصل البحث إلى ان الية إعادة ترتيب الاراضي هي من افضل الاليات الملائمة للتعامل مع ملكيات الاراضي الخاصة عند إعداد المخططات التفصيلية لمناطق الامتداد العمراني بالمدن المصرية .  
يرى الباحث أن لتطبيق آلية إعادة ترتيب الاراضي بالمدن المصرية لابد من تحقيق مجموعة العناصر الاساسية التي على اساسها تستطيع آلية إعادة ترتيب الاراضي تحقيق اهدافها ، يمكن تلخيصها في الاتي :

- أ- وجود تشريعات رئيسية لها ارتباط وثيق بعملية إعادة ترتيب الاراضي.
- ب- وجود دعم حكومي وسعي من الحكومات المحلية والوزارات المرتبطة بإعادة ترتيب الاراضي إلى تطبيق هذه الالية.
- ج- يجب ان تكون هناك حاجة ضرورية فعلية مجددة لتطبيق إعادة ترتيب الاراضي، خصوصا انها عملية معقدة وتحتاج إلى وقت مع التأكد من الحصول على فوائد قابلة للتحقيق ومتناسبة مع الاجراءات التي ستتخذها الحكومة المحلية لإعادة ترتيب الاراضي.
- د- يجب ان يكون هناك وضع اقتصادي وطني مستقر وقوي بدرجة معقولة، بالإضافة إلى وجوب وجود مساعدات عامة على مختلف انواعها حيث ان هذه العملية تطلب دعم مادي كبير.
- هـ- يجب ان يوجد نظام معلوماتي فعال ودقيق لمسح الاراضي وتسجيلها وكذلك لتسجيل الملكية بالإضافة إلى وجود مثنين عقاريين على مستوى عالي من المهنية والحرفية.
- و- يجب ان تكون القدرات البشرية المشاركة في عملية إعادة ترتيب الاراضي على دراية كافية من المعرفة التقنية والمهنية بالأخص على المستوى المحلي.

**المراجع**

الهيئة العامة للتخطيط العمراني. (2018) دليل العمل المرجعي لإعداد المخططات التفصيلية. القاهرة.

General Organization for Physical Planning. (2018). Reference Manual for Preparing Detailed Plans. Cairo.

حيدر، رانيا. (2019). إعادة ترتيب الأراضي كمدخل لتحقيق الاستدامة في تنظيم النمو العمراني على الأراضي الزراعية. رسالة دكتوراه، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة.

Haidar, R. (2019). Land Readjustment as an Approach to Achieving Sustainability in Urban Growth Management on Agricultural Lands. PhD Dissertation, Faculty of Regional and Urban Planning, Cairo University.

سليم، محمود. (2014). ضبط التعارض بين قانون الارتفاعات والكثافة البنائية بقانون البناء المصري الموحد رقم 119 لسنة 2008. مجلة بحوث العمران، 11(1)، 37-62. <https://doi.org/10.21608/jur.2014.93170>

Sleem, M.T.M. (2014). Egyptian unified construction law no.119 of 2008 its impact on the Urban Environment Sustainability in Cairo. Journal of Urban Research, 11(1), 37-62. <https://doi.org/10.21608/jur.2014.93170>

سيد، جيهان حسن، وحافظ، هشام محمود. (2018). إدارة أراضي الامتداد بالتجمعات العمرانية في مصر. مجلة بحوث العمران، 28(1)، 99-108. جامعة القاهرة. <https://doi.org/10.21608/jur.2018.88185>

Sayed, G. H., & Hafez, H. M. (2018). Management of Expansion Lands in Urban Communities in Egypt. Journal of Urban Research, 28(1), 99-108. Cairo University. <https://doi.org/10.21608/jur.2018.88185>.

عثمان، محمد (2019). آليات تفعيل دور الأطر المؤسسية في إنفاذ المخططات العمرانية. رسالة ماجستير، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة.

Osman ,M. (2019). Mechanisms for Activating the Role of Institutional Frameworks in Enforcing Urban Plans. Master's Thesis, Faculty of Regional and Urban Planning, Cairo University.

قانون البناء الموحد المصرى 119 لسنة 2008 و لائحته التنفيذية 2009 .

Egyptian Unified Building Law No. 119 of 2008 and its Executive Regulations,2009.

محمد، ابراهيم (2016) المخططات التفصيلية للمدن المصرية القائمة معوقات التنفيذ ومقترحات الحلول، رسالة ماجستير كلية التخطيط الاقليمي والعمراى ، جامعة القاهرة

Mohamed ,I. (2016) . Detailed plans for existing Egyptian cities: Implementation obstacles and proposed solutions. Master Thesis, Faculty of Regional and Urban Planning, Cairo University.

Abd-Elkawy, A.A.M. (2018). Requirements of implementation limited land readjustment tool in developing informal deteriorated areas (Case study: Daier el Nahea area - Dokki District – Giza governorate). *International Journal of Development and Sustainability*, 7(1), 381-408.

Angel, S., & Boonyabancha, S. (1988). Land Sharing as an Alternative to Eviction: The Bangkok Experience. *Third World Planning Review*, 10(2), 107. <https://doi.org/10.3828/twpr.10.2.v54j0130h27j4r32>

Archer, R.W. (1992). Introducing the urban land pooling/readjustment technique into Thailand to improve urban development and land supply. *Public Adm. Dev.* 12, 155–174. <https://doi.org/10.1002/pad.4230120204>

Atta, A.A., Khalifa, M.A., & Mostafa, A.S. (2019), The Feasibility Of Land Readjustment For Informal Areas' Upgrading Strategies In Egypt. , *Engineering Research Journal*, 163, A61 – A86. <https://doi.org/10.21608/erj.2019.122513>

Doebele, W.A. (1982). *Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization..* Lexington Books, Lexington, MA

Rajnandi Patel, R., & Rupera, N. (2018). Study on Urban Land Management Tools of India. *Journal of Emerging Technologies and Innovative Research (JETIR)*, 5(11), 742-746.

UN-Habitat. (2016). *Remaking the urban mosaic: Participatory and inclusive land readjustment.* Nairobi, Kenya: United Nations Human Settlements Programme and Global Land Tool Network.

Van der Krabben, E., Tiwari, P., & Shukla, J. (2020). *Land Use Management Strategies for Equitable Infrastructure and Urban Development: Overview of Strategies and Tools.* ADBI Working Paper 1191.