

ملاحظات موجزة حول ندوة بعنوان:

## "منظومة إدارة أراضي الدولة: الوضع الحالي ومقترحات التطوير"

الأربعاء ١٨ أبريل ٢٠١٨، من الساعة العاشرة صباحاً إلى الواحدة ظهراً

قدم المركز المصري للدراسات الاقتصادية عرضاً لدراسة أعدها بنفس عنوان الندوة

### بحضور:

- المهندس إبراهيم محلب، مساعد رئيس الجمهورية للمشروعات القومية والاستراتيجية ورئيس مجلس الوزراء السابق
- اللواء أمير سيد أحمد، مستشار رئيس الجمهورية للتخطيط العمراني

### أهم ما جاء في العرض

- يتمثل أصل مشكلة منظومة إدارة أراضي الدولة في مصر في :
  - تعدد الجهات التي لها سلطة تملك أو استخدام أو التصرف في أراضي الدولة
  - تراكم القوانين والتشريعات التي تنظم أساليب إدارة والتصرف في أراضي الدولة
  - غياب المخطط الاستراتيجي القومي الشامل
  - عدم وجود نظام معلومات متكامل ومحدث عن الأراضي في مصر
  - تعدد المفاهيم وتصنيفات غير واقعية وغير متسقة مثل داخل وخارج الزمام وتعريف الأقاليم المختلفة سواء في القانون أو بين الوزارات
- هناك العديد من الجهود التي بذلت من أجل استرداد أراضي الدولة بعد ٢٠١١، إلا أنها جاءت مفتتة وركزت على معالجة الآثار الناجمة عن منظومة الإدارة ولم تتعرض لأصل المشكلة، وبالتالي ظل الصراع بين الجهات المتعددة في استخدام وإدارة أراضي الدولة وظل الفصل بين مخططات التنمية المختلفة
- تقدم تجارب بعض الدول نماذج يمكن أن يحتذي بها بخصوص إصلاح منظومة الأراضي وقد تم اختيار أربعة دول هي سنغافورة، وكوريا الجنوبية، والصين، وجورجيا. وقد استندت جهود الإصلاح في هذه الدول على ثلاثة محاور: إطار مؤسسي وإطار تشريعي وإطار معلوماتي. ومن الممكن الاستفادة من جهود هذه الدول مع مراعاة خصوصية الحالة المصرية.

### وفي جلسة أخرى تم تناول قضايا متخصصة ذات علاقة بالأراضي أهم ما جاء فيها:

#### أولاً عن جهود الدولة في استرداد الأراضي:

- في مواجهة التحديات على أراضي الدولة تتم الموازنة بين المصلحة العامة وسيادة القانون من جانب والأبعاد الاجتماعية من جانب آخر ومراعاة حسن النوايا كان محدد رئيسي في لجنة استرداد أراضي الدولة
- من غير المقبول أن يتم تقنين أوضاع المتعدين على أراضي الدولة لأن ذلك بمثابة مكافأة لمن لم يلتزم بالقانون وجور على من التزم به
- يتم مراعاة المدة التي تم فيها استغلال الأراضي أثناء فترة وضع اليد من خلال التعامل معها على أنها فترة انتفاع ويتم دفع مبلغ يتم احتسابه بحسب الحالة عن كل عام مع إمكانية سداد المبالغ الإجمالية المستحقة

- توجد بعض حالات التعدييات التي لا يصلح معها التقنين نظرا لعدم ملائمة المباني المنشأة لقواعد السلامة أو لأنها جاءت على أراضي الآثار أو محميات طبيعية وهو أمر غير جائز، أو كان التعدي على حرم السكة الحديد، أو على حرم النيل

### ثانياً، عن المشكلات المتخصصة في منظومة الأراضي لأغراض التنمية الصناعية

- الدولة لا تهتم بالمخططات العمرانية التفصيلية فهي متروكة للمطورين هم من يقومون بها رغم أهمية دور الدولة على هذا المستوى من التفصيل
- أفرز مبدأ "إثبات الجدية" الذي تطلبه الجهات المختلفة من المستثمر الخلل القانوني الذي أدى إلى صعوبة تسجيل الأراضي
- توجد ثلاث مشكلات رئيسية يعاني منها المطور والمستثمر الصناعي وهي: تعدد الجهات، التسجيل - سواء الأراضي أو المنشآت، بالإضافة إلى قواعد البيانات الخاصة بالمناطق الصناعية والفرص المتاحة
- مشكلة التسجيل ينتج عنها عدم قدرة المنشأة على تسجيل الأرض ضمن أصولها أو الحصول على تمويل بضمانها
- مشكلة حق الانتفاع في مصر تكمن في عدم جواز الحصول على تمويل بضمان الأصل المنتفع به
- هيئة التنمية العمرانية تمنح تخصيص لا يرتب أي حقوق فهو مجرد عقد بيع ابتدائي
- النظام القانوني الذي تم وضعه أواخر الأربعينات مع إصدار القانون المدني المصري كان يعمل بكفاءة عالية حتى الستينيات من القرن العشرين ولكنه أغفل جانب التخصيص
- القانون المدني المصري تم تطبيقه في عدد من الدول العربية (العراق، عمان، الكويت على سبيل المثال) ولا توجد لدى هذه الدول مشكلة في آلية تسجيل الأراضي

### ثالثاً، عن إدماج التطور التكنولوجي ضمن منظومة أراضي الدولة

- التكنولوجيا الحديثة تسمح بإصدار خرائط تخطيط ديناميكية Dynamic Planning maps تأخذ في الاعتبار الآراء الواردة من الجهات المختلفة لتنسيق استخدامات الأراضي
- تم البدء في مشروع للعنونة البريدية، ويتم فيه تقسيم الجمهورية إلى مربعات تصل إلى متر في متر