

منظومة إدارة أراضي الدولة في مصر: الوضع الحالي ومقترحات التطوير

- لماذا نحتاج لمراجعة منظومة أراضي الدولة في مصر؟
- ما هو الوضع الحالي لإدارة واستخدام أراضي الدولة؟ أهم ملامح الاطار المؤسسي؟
- جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١
- أهم محاور اصلاح منظومة إدارة اراضي الدولة في ضوء بعض التجارب الدولية
- مقترحات محددة لتحسين منظومة إدارة اراضي الدولة في مصر

- لماذا نحتاج لمراجعة منظومة أراضي الدولة في مصر؟
- ما هو الوضع الحالي لإدارة واستخدام أراضي الدولة؟ أهم ملامح الاطار المؤسسي ؟
- جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١
- أهم محاور اصلاح منظومة إدارة اراضي الدولة في ضوء بعض التجارب الدولية
- مقترحات محددة لتحسين منظومة إدارة اراضي الدولة في مصر

لماذا نحتاج لمراجعة منظومة أراضي الدولة في مصر؟

- وجود العديد من الاختلالات التي تعاني منها المنظومة الحالية
- تعظيم الاستفادة من أحد أهم الأصول التي تمتلكها الدولة
- لمواجهة التحديات الحالية والمستقبلية التي تواجه مصر (السكان، الفقر، البطالة، التنمية الإقليمية...)
- لتحقيق المخططات الاستراتيجية القومية للتنمية العمرانية والرؤية الاستراتيجية ٢٠٣٠
- الاستفادة من الثورة التكنولوجية في تحديث منظومة إدارة الأراضي

رفع كفاءة منظومة إدارة أراضي الدولة يساهم مباشرة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة
ويستحق أن يأتي علي رأس أجندة الأولويات الوطنية

- لماذا نحتاج لمراجعة منظومة أراضي الدولة في مصر؟
- ما هو الوضع الحالي لإدارة واستخدام أراضي الدولة؟ أهم ملامح الاطار المؤسسي؟
- جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١
- أهم محاور اصلاح منظومة إدارة اراضي الدولة في ضوء بعض التجارب الدولية
- مقترحات محددة لتحسين منظومة إدارة اراضي الدولة في مصر

أهم ملامح الاطار المؤسسي لإدارة أراضي الدولة

١. تعدد الجهات التي لها سلطة تملك او استخدام او التصرف في أراضي الدولة

٢. تراكم القوانين والتشريعات التي تنظم أساليب إدارة والتصرف في أراضي الدولة

٣. غياب المخطط الاستراتيجي القومي الشامل

٤. عدم وجود نظام معلومات متكامل ومحدث عن الأراضي في مصر

٥. تعدد المفاهيم وتصنيفات غير واقعية وغير متسقة

أهم ملامح الاطار المؤسسي لإدارة أراضي الدولة

١. تعدد الجهات التي لها سلطة تملك او استخدام او التصرف في أراضي الدولة

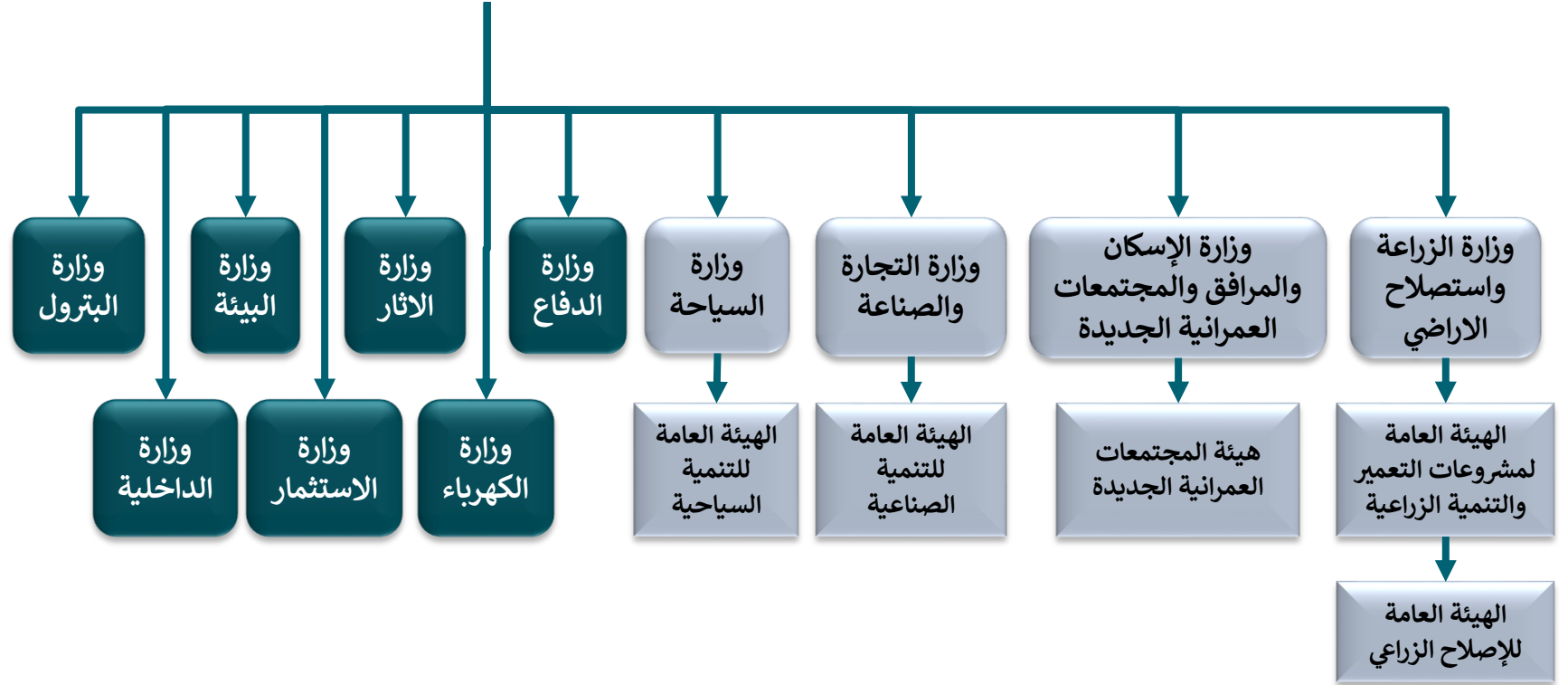
٢. تراكم القوانين والتشريعات التي تنظم أساليب إدارة والتصرف في أراضي الدولة

٣. غياب المخطط الاستراتيجي القومي الشامل

٤. عدم وجود نظام معلومات متكامل ومحدث عن الأراضي في مصر

٥. تعدد المفاهيم وتصنيفات غير واقعية وغير متسقة

أهم الوزارات والهيئات التي لها حق تخصيص أراضي الدولة



خارج الزمام

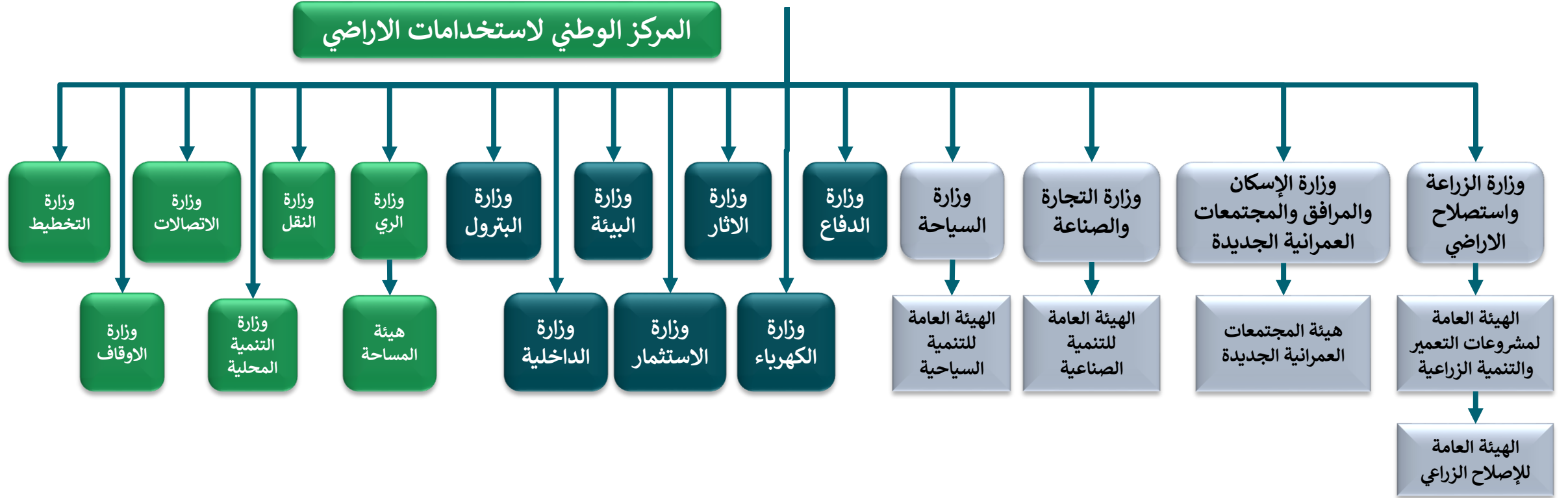
داخل الزمام

المحافظات

جهة موافقة

جهة تخصيص

أهم الوزارات والهيئات المعنية بأراضي الدولة



خارج الزمام

داخل الزمام

المحافظات

جهة معنية

جهة موافقة

جهة تخصيص

أهم ملامح الاطار المؤسسي لإدارة أراضي الدولة

١. تعدد الجهات التي لها سلطة تملك او استخدام او التصرف في أراضي الدولة

٢. تراكم القوانين والتشريعات التي تنظم أساليب إدارة والتصرف في أراضي الدولة

٣. غياب المخطط الاستراتيجي القومي الشامل

٤. عدم وجود نظام معلومات متكامل ومحدث عن الأراضي في مصر

٥. تعدد المفاهيم وتصنيفات غير واقعية وغير متسقة

٥٠+ تشريعا

ما بين قانون وقرار جمهوري وقرار رئيس وزراء

أغلبها تشريعات متقدمة وغير مواكبة للتطورات في مجال إدارة الأراضي
وغير متسقة ومتعارضة

مثال لتعارض وعدم اتساق التشريعات - التخطيط الإقليمي

الاختصاصات ذات الصلة بالأراضي	التشريع	الجهة
الهيئة هي جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة وإعداد خطط وبرامج التنمية العمرانية علي المستوى القومي والإقليمي وعلي مستوى المحافظات والمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى.	القرار الجمهوري رقم ١٠٩٣ لسنة ١٩٧٣ بإنشاء الهيئة العامة للتخطيط العمراني	الهيئة العامة للتخطيط العمراني وزارة الإسكان
ينشأ بكل إقليم لجنة عليا للتخطيط الإقليمي كما ينشأ بكل إقليم هيئة للتخطيط الإقليمي تتبع وزارة التخطيط وتختص بالقيام بالبحوث والدراسات اللازمة لتحديد إمكانات موارد الإقليم الطبيعية والبشرية ووسائل تطويرها واستخدامها الأمثل وكذلك اعداد التخطيط التنموي لهذا الإقليم واقتراح اتجاهات التنمية وخطوط التطور الاجتماعي في الإقليم ، اعدادا للتخطيط الإقليمي في ضوء الأولويات والمعايير التي تحددها اللجنة العليا للتخطيط الاقليمي	القرار الجمهوري رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ و المادة ٨ من قانون الإدارة المحلية رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩	الأقاليم الاقتصادية وزارة التخطيط ووزارة التنمية المحلية
تتركز مهام المركز في حصر وتقويم أراضي الدولة خارج الوادي والدلتا وإعداد التخطيط العام لها لتنميتها وتحديد استخداماتها في اطار السياسة العامة للدولة وإعداد خرائط استخدامات أراضي الدولة في جميع الاغراض بعد التنسيق مع وزارة الدفاع وتسليم كل وزارة خريطة الأراضي المخصصة لأنشطتها ، وإبداء الرأي في طلبات الوزارات وأجهزة الدولة المختلفة لتعديل استخدامات الأراضي التي سبق تخصيصها او تخصيص أراضي جديدة	والقرار الجمهوري رقم ١٥٣ لسنة ٢٠٠١	المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة

أهم ملامح الاطار المؤسسي لإدارة أراضي الدولة

١. تعدد الجهات التي لها سلطة تملك او استخدام او التصرف في أراضي الدولة
٢. تراكم القوانين والتشريعات التي تنظم أساليب إدارة والتصرف في أراضي الدولة
٣. غياب المخطط الاستراتيجي القومي الشامل
٤. عدم وجود نظام معلومات متكامل ومحدث عن الأراضي في مصر
٥. تعدد المفاهيم وتصنيفات غير واقعية وغير متسقة

علي
الرغم من
وجود

- اغفلت البعد المكاني
والعمراني للتنمية
- غير مربوطة بالمخطط
الاستراتيجي القومي
للتنمية العمرانية

2030
EGYPT VISION
استراتيجية
التنمية
المستدامة رؤية
مصر ٢٠٣٠

المخطط
الاستراتيجي
القومي للتنمية
العمرانية ٢٠٥٢

- غير ملزم لأي جهة تخطيطية
- غير مربوط بالخطة الاقتصادية
والاجتماعية والاستثمارية
- لم يعد بمشاركة الجهات
التخطيطية الأخرى.

انية ، اقتصادية،...)

غياب المخطط
الاستراتيجي القومي
الشامل

بي الدولة وتعد أساس التخصيص للجهات

- يعكس أولويات التنمية
- مربوط بالخطة
- ملزم لكافة الجهات
- الخروج بخريطة مس

أهم ملامح الاطار المؤسسي لإدارة أراضي الدولة

١. تعدد الجهات التي لها سلطة تملك او استخدام او التصرف في أراضي الدولة
٢. تراكم القوانين والتشريعات التي تنظم أساليب إدارة والتصرف في أراضي الدولة
٣. غياب المخطط الاستراتيجي القومي الشامل
٤. عدم وجود نظام معلومات متكامل ومحدث عن الأراضي في مصر
٥. تعدد المفاهيم وتصنيفات غير واقعية وغير متسقة

قد يستغرق تسجيل قطعة ارض
من ٥ - ١٥ سنة

نسبة الأراضي المسجلة
من ١٠ - ١٥%



تردي وضع مصر في مؤشر تسجيل الملكية مقارنة بمجموعة من الدول المختارة (٢٠١٨)

التكلفة (% من قيمة العقار)	الوقت (عدد الأيام)	عدد الإجراءات	الدول / المؤشر	
0.2	1.5	2	الإمارات العربية المتحدة	10
3.4	19.5	4	الصين	41
3.5	13	8	ماليزيا	42
3	7	7	تركيا	46
0.6	57.5	5	فيتنام	63
7.3	7	5	تايلاند	68
9	17	6	الأردن	72
6.4	22	6	المغرب	86
5.6	38.8	7.7	المكسيك	99
7.6	23	7	جنوب أفريقيا	107
1.1	75	8	مصر	119

- لا يمكن الوقوف علي الموقف النهائي للملكية والحيازة واستخدام هذه الأراض
- سياسيات الأراضى توضع في ظل غياب للمعلومات المتكاملة المحدثه عن الاراضى



أهم ملامح الاطار المؤسسي لإدارة أراضي الدولة

١. تعدد الجهات التي لها سلطة تملك او استخدام او التصرف في أراضي الدولة
٢. تراكم القوانين والتشريعات التي تنظم أساليب إدارة والتصرف في أراضي الدولة
٣. غياب المخطط الاستراتيجي القومي الشامل
٤. عدم وجود نظام معلومات متكامل ومحدث عن الأراضي في مصر
٥. تعدد المفاهيم وتصنيفات غير واقعية وغير متسقة

- تصنيف غير واقعي لا يتسق مع التوسع العمراني الحالي
- خروج بعض المناطق عن الحدود الادارية المحافظات
- قصور في تقديم خدمات البنية الأساسية والمرافق

داخل وخارج الزمام

- يختلف مفهوم الإقليم لدى الحكومة المركزية

الاقليم

الأقاليم
الجغرافية لدي
الوزارات

الأقاليم التي تنشأ
بموجب قرارات
جمهورية

الأقاليم
الاقتصادية

أهم ملامح الاطار المؤسسي لإدارة أراضي الدولة

بيئة اعمال طاردة
للاستثمار

إهدار وعدم كفاءة
استخدام الأراضي

تعثر التنمية الشاملة
المستدامة



أهم ملامح الاطار المؤسسي لإدارة أراضي الدولة

بيئة اعمال طاردة للاستثمار

إهدار وعدم كفاءة استخدام الأراضي

تعثر التنمية الشاملة المستدامة

- الأرض معضلة الأستثمار الأولى
- معاناة المستثمر من تشتت وعدم اتاحة المعلومات حول الأراضي
- تعدد أساليب التخصيص واختلاف إجراءاته ما بين جهات الولاية المختلفة
- عدم وجود كيان واحد متخصص في تقييم وتسعير الأراضي
- عدم وجود معايير مرجعية للتسعير وارتفاع مبالغ فيه في أسعار الاراضي
- غياب الشفافية والموضوعية فيما يتعلق بآليات تخصيص الأراضي وتسعيرها

أهم ملامح الاطار المؤسسي لإدارة أراضي الدولة

بيئة اعمال طاردة
للاستثمار

إهدار وعدم كفاءة
استخدام الأراضي

تعثر التنمية الشاملة
المستدامة

- انتشار ممارسات وضع اليد والاستيلاء علي أراضي الدولة (٧٨ الف فدان في أغسطس ٢٠١٧)
- لا تتجاوز استخدامات الأراضي ٧% من مساحة مصر
- تغير استعمالات الأراضي بعد تخصيصها
- نزاعات علي أراضي الدولة سواء ما بين الجهات المختلفة او ما بين المستثمرين والجهات
- غياب المتابعة والرقابة والمحاسبة التي تقوم علي معايير موضوعية محددة
- انتشار العشوائيات والقطاع غير المنظم
- اهدار موارد الدولة

أهم ملامح الاطار المؤسسي لإدارة أراضي الدولة

بيئة اعمال طاردة
للاستثمار

- تفتت استخدامات أراضي الدولة وغياب فكر التنمية الشاملة
- تفاوت مستويات التنمية الإقليمية و عدم التوازن في التنمية العمرانية
- اقتصرت التنمية علي مجموعة من المشاريع المتناثرة جغرافيا والمبتورة
- عدم الرضا المجتمعي نتيجة الشعور بغياب العدالة في توزيع أراضي الدولة

إهدار وعدم كفاءة
استخدام الأراضي

تعثر التنمية الشاملة
المستدامة

- لماذا نحتاج لمراجعة منظومة أراضي الدولة في مصر؟
- ما هو الوضع الحالي لإدارة واستخدام أراضي الدولة؟ أهم ملامح الاطار المؤسسي ؟
- جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١
- أهم محاور اصلاح منظومة إدارة اراضي الدولة في ضوء بعض التجارب الدولية
- مقترحات محددة لتحسين منظومة إدارة اراضي الدولة في مصر

جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١

قرار رئيس
الجمهورية رقم ٦٢
لسنة ٢٠١٨
خريطة تنمية
أراضي ج.م.ع

مشروع قانون
التخطيط الموحد
(وافق عليه
مجلس الوزراء في
ديسمبر ٢٠١٧)

قانون الاستثمار
رقم ٧٢ لسنة
٢٠١٧

تشكيل لجنة
استرداد أراضي
الدولة
ومستحققاتها
(قرار جمهوري
٧٥ لسنة ٢٠١٦)

جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١

بلغت حصيلة
طلبات تقنين
أوضاع أراضي
الدولة

٣ مليارات

جنيه حتى الآن

• تم تشكيل اللجنة بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٥ لسنة ٢٠١٦.



• تختص اللجنة بـ:

- حصر كافة الأراضي التي يثبت الاستيلاء عليها بغير حق واستردادها بكافة الطرق القانونية.
- حصر كافة الديون المستحقة للجهات صاحبة الولاية على الأرض وتصنيف المدينين بهذه المستحقات.
- التنسيق مع الجهات صاحبة الولاية بشأن الإجراءات القانونية والإدارية المتبعة لاسترداد الأرض المستولى عليها ومتابعتها.
- استرداد أموال الدولة المستحقة في أي صورة كانت وفقاً للقوانين المنظمة لكل جهة من جهات الولاية على الأراضي.
- إعداد التقارير اللازمة التي تتضمن السلبيات التي أدت إلى الاستيلاء على هذه الأراضي واقتراح الحلول للحيلولة دون تكرارها مستقبلاً.
- إخطار جهات التحقيق بالجرائم التي تشكل عدواناً على المال العام وباقي جهات الدولة لتحصيل مستحقاتها.

تشكيل لجنة
استرداد أراضي
الدولة
ومستحقاتها
(قرار جمهوري
٧٥ لسنة ٢٠١٦)

جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١

- منح المستثمرين حوافز عامة وأخرى تستهدف قطاعات معينة منها مزايا ضريبية وجمركية عديدة وبسط إجراءات بدء النشاط من خلال مراكز خدمات المستثمرين وفتح بعض المعلومات عن الأرض المتاحة للاستثمار ومجالاته من خلال خريطة الاستثمار.
- الأرض (المواد ٥٥-٦٧ من القانون بالإضافة الى المادة ٢١ الخاصة بمركز خدمة المستثمرين) والمواد (٤٤-٥٩ من اللائحة التنفيذية للقانون)
- تغطي المواد الخاصة بالأرض : تحديد مجالات الاستثمار – التخصيص - التسعير- معلومات الأراضي المتاحة للاستثمار من جهات الولاية

قانون الاستثمار
رقم ٧٢ لسنة
٢٠١٧

جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١

القانون حاول التعامل مع اثار المشكلة وليس جذورها وبالتالي لن تنجح في التنفيذ ما دام اصل المشكلة ما زال موجودا.

• في قضية التخصيص:

- دخول هيئة الاستثمار كجهة وسيطة ما بين المستثمر وجهات الولاية دون ان تقدم أي تيسيرات حقيقية في مجال الحصول علي الأراضي
- كان ينبغي ان يكون دور الهيئة وكيلًا عن المستثمر في التعامل مع الجهات الإدارية وتعرض عليه الأماكن المناسبة لنشاطه ليختار ثم تتولي التواصل مع جهة الولاية.
- عدم تبني اليات تنفيذية حقيقية تمكن الموظف الممثل للجهة الإدارية من تخصيص الأرض للمستثمر دون الرجوع لجهة الولاية
- يظل تخصيص الأراضي كما هو وفقا للقواعد واللوائح المنظمة داخل كل جهة ولاية

قانون الاستثمار
رقم ٧٢ لسنة
٢٠١٧

جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١

- يهدف قانون التخطيط الموحد الي وضع منظومة منضبطة للتخطيط علي كافة المستويات ويعالج الاختلالات التي تعاني منها منظومة التخطيط الحالية، وتمكن من المتابعة والتقييم وتدني فرص إهدار المال العام.
- ينص القانون علي إنشاء مجلس اعلي للتخطيط والتنمية المستدامة برئاسة رئيس الجمهورية وعضوية رئيس الوزراء ومجموعة من الوزراء المعنيين
- يختص المجلس بوضع سياسات وأهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية والمكانية علي المستوي المركزي والمحلي بالإضافة الي مناقشة والموافقة علي مشروع الخطة القومية للتنمية المستدامة وإقرار المخطط الاستراتيجي القومي والتأكد من تكامله مع الخطة القومية للتنمية المستدامة، بالإضافة الي إقرار خطط الأقاليم الاقتصادية وخطط الوزارات القطاعية.
- يكون للمجلس أمانة فنية تشكل من أعضاء الوزارات المعنية بشئون التخطيط والتنمية المحلية والهيئة العامة للتخطيط العمراني والمركز الوطني لاستخدامات أراضي الدولة ومعهد التخطيط القومي.

مشروع قانون
التخطيط الموحد
(وافق عليه
مجلس الوزراء في
ديسمبر ٢٠١٧)

جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١

- علي الرغم من أهمية هذا القانون في ضبط منظومة التخطيط ، وكذلك ضم المركز الوطني للتخطيط لاستخدامات الأراضي كعضو في الأمانة الفنية للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية المقرر إنشاؤه الا انه من الغريب أن هذا القانون لم يتضمن التخطيط لاستخدامات أراضي الدولة.
- بل اعتبر خريطة استخدامات أراضي الدولة التي يعدها المركز إطار تخطيطي منفصل عن خطة التنمية الشاملة والمخطط الاستراتيجي القومي.
- أليس ممكنا في ضوء مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والمخطط الاستراتيجي القومي للتنمية العمرانية ان يتم الخروج بخريطة قومية لاستخدامات أراضي الدولة خلال السنوات القادمة تستهدف تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والمكانية علي كافة المستويات القومي والإقليمي والمحلي؟

مشروع قانون
التخطيط الموحد
(وافق عليه
مجلس الوزراء في
ديسمبر ٢٠١٧)

جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١

- تلتزم جهات الولاية علي الأراضي المملوكة للدولة بالمخرجات الواردة بالمخطط الاستراتيجي القومي للتنمية العمرانية وباستراتيجية التنمية المستدامة ٢٠٣٠.
- وضع ضوابط التصرف في الأراضي المخصصة لجهات الولاية
- تلتزم جهات الولاية بموافاة المركز الوطني لتخطيط استخدامات الأراضي ببيانات المساحات المقرر اتاحتها للاستثمار ليتولي فض أي تداخلات بشأنها، خطة تنمية وتطوير المساحات المخصصة لها.
- تلتزم كافة جهات الولاية بتوجيه أنشطة التنمية للأراضي المخصصة لها وفقا لخريطة تنمية أراضي ج.م.ع وقواعد بياناتها الرقمية المرفقة والمحدثة سنويا بواسطة إدارة المساحة العسكرية.

قرار رئيس
الجمهورية رقم ٦٢
لسنة ٢٠١٨
خريطة تنمية
أراضي ج.م.ع

جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١

- علي الرغم من أهمية هذا القرار خاصة وان عدم وجود مخططات استراتيجية ملزمة احد التحديات في منظومة أراضي الدولة الا ان القرار يثير العديد من التساؤلات أيضا:
- لماذا تم اعتماد المخطط الاستراتيجي القومي للتنمية العمرانية المعتمد في ديسمبر ٢٠١٣؟
- الي أي مدي يوجد تكامل ما بين المخطط الاستراتيجي القومي للتنمية العمرانية وبين استراتيجية التنمية المستدامة ٢٠٣٠ والمخططات القطاعية والإقليمية المختلفة؟ واذا وجد تعارض فمن سيحله؟
- لماذا لم يتم اسناد مهمة التأكد من تكامل المخططات الي المجلس الأعلى للتنمية العمرانية مؤقتا لحين انشاء المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية المستدامة الذي نص عليه قانون التخطيط الموحد؟
- كيف تم تخصيص الأرض للجهات صاحبة الولاية دون وجود خطط لتنميتها؟
- ما هي المرجعية التي علي أساسها سيقوم المجلس الأعلى للتنمية العمرانية بمراجعة خطط جهات الولاية؟ وماذا عن التعارض فيما بينهم؟
- ما هو دور مركز التخطيط لاستخدامات الأراضي وهيئة المصرية للمساحة فيما يتعلق بخريطة تنمية أراضي ج.م.ع وقواعد بياناتها الرقمية؟

قرار رئيس
الجمهورية رقم ٦٢
لسنة ٢٠١٨
خريطة تنمية
أراضي ج.م.ع

الجهود والحلول

قانون الاستثمار
رقم ٧٢ لسنة
٢٠١٧

تشكيل لجنة
استرداد أراضي
الدولة
ومستحققاتها
(قرار جمهوري
٧٥ لسنة ٢٠١٦)

قرار رئيس
الجمهورية رقم
٦٢ لسنة ٢٠١٨

مشروع قانون
التخطيط
الموحد (وافق
عليه مجلس
الوزراء في
ديسمبر ٢٠١٧)

الي أي مدي ساهمت
الجهود المبذولة في
معالجة الاختلالات
التي تعاني منها منظومة
الأراضي؟

التحديات والمشاكل

تفتت الاطار
المؤسسي

اطار تشريعي
معقد
ومتقادم
ومتعارض

منظومة
إدارة
الأراضي في
مصر

الافتقار لقاعدة
بيانات متكاملة
ومحدثة ونظام
تسجيل معقد

غياب الرؤية
القومية
الواضحة
ومخطط قومي
شامل وملزم

تعدد
المفاهيم
وتصنيفات
غير واقعية
وغير متسقة

- جهود في محور أو اثنين لا أكثر
- وبعضها لم يتعرض لأي خلل وانما ركز علي معالجة الاثار الناتجة عن سوء إدارة الأراضي

- جهود في محور أو اثنين لا أكثر
- وبعضها لم يتعرض لأي خلل وانما ركز علي معالجة الاثار الناتجة عن سوء إدارة الأراضي

تخبط واستمرار
الصراع حول إدارة
واستخدام أراضي
الدولة ما بين الجهات

فصل ما بين خطة
استخدامات الأراضي
وخطط التنمية
الاقتصادية
والاستثمارية ومخطط
التنمية العمرانية

حلول جزئية وليست
شاملة ومتكاملة
لتحسين منظومة
إدارة أراضي الدولة

المحتويات

- لماذا نحتاج لمراجعة منظومة أراضي الدولة في مصر؟
- ما هو الوضع الحالي لإدارة واستخدام أراضي الدولة؟ أهم ملامح الاطار المؤسسي ؟
- جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١
- أهم محاور اصلاح منظومة إدارة اراضي الدولة في ضوء بعض التجارب الدولية
- مقترحات محددة لتحسين منظومة إدارة اراضي الدولة في مصر

إختيار الدول

- وفي حين أن الدول الاسكندنافية وبعض دول أوروبا وأمريكا الشمالية تعد نموذجية في أنظمة إدارة أراضيها، إلا أن هذه الورقة استهدفت دراسة وضع كل من سنغافورة، كوريا الجنوبية، الصين، وجورجيا.
- وفقا للمعايير الاتية:

إدارة الأرض كانت تمثل تحديا كبيرا

حققت طفرة تنموية كبيرة ويعتبر تحسين إدارة أراضيها من اهم عوامل نجاحها

لديها نظام إدارة الأراضي يتسم بالشفافية والموضوعية والبعد عن أي اعتبارات سياسية

- تم التركيز علي ثلاثة محاور في كل دولة:

الاطار
المعلوماتي

الاطار
التشريعي

الاطار
المؤسسي

التحديات الخاصة بإدارة الأراضي في بعض الدول

ندرة الأرض في سنغافورة جعلت منها أهم الموارد وأكثرها خطورة
تعظيم الاستفادة منها بما يخدم اهداف التنمية المستدامة أولوية لدي كافة حكوماتها

سنغافورة



رافق المعجزة الاقتصادية التي شهدتها كوريا الجنوبية من ١٩٧٠ إلى ١٩٩٠ طلب وأسعار غير مسبقة على الأراضي
إدارة الاراضي غير كفاء (سلطات متعددة، مظلة تشريعية معقدة ومتضاربة، الجهود متكررة وغير متسقة)
ادركت كوريا ان الإدارة السيئة لأراضيها تترجم الي فرص استثمار محلي ودولي ضائعة

كوريا
الجنوبية



الجمع بين ملكية الأرض للدولة وفي نفس الوقت استخدام وتطوير الأراضي والانتفاع بأعلى كفاءة وربحية
حماية الرقعة الزراعية من أثر التصنيع والتمدن السريع الذي شهدته الصين في العقدين الماضيين

الصين

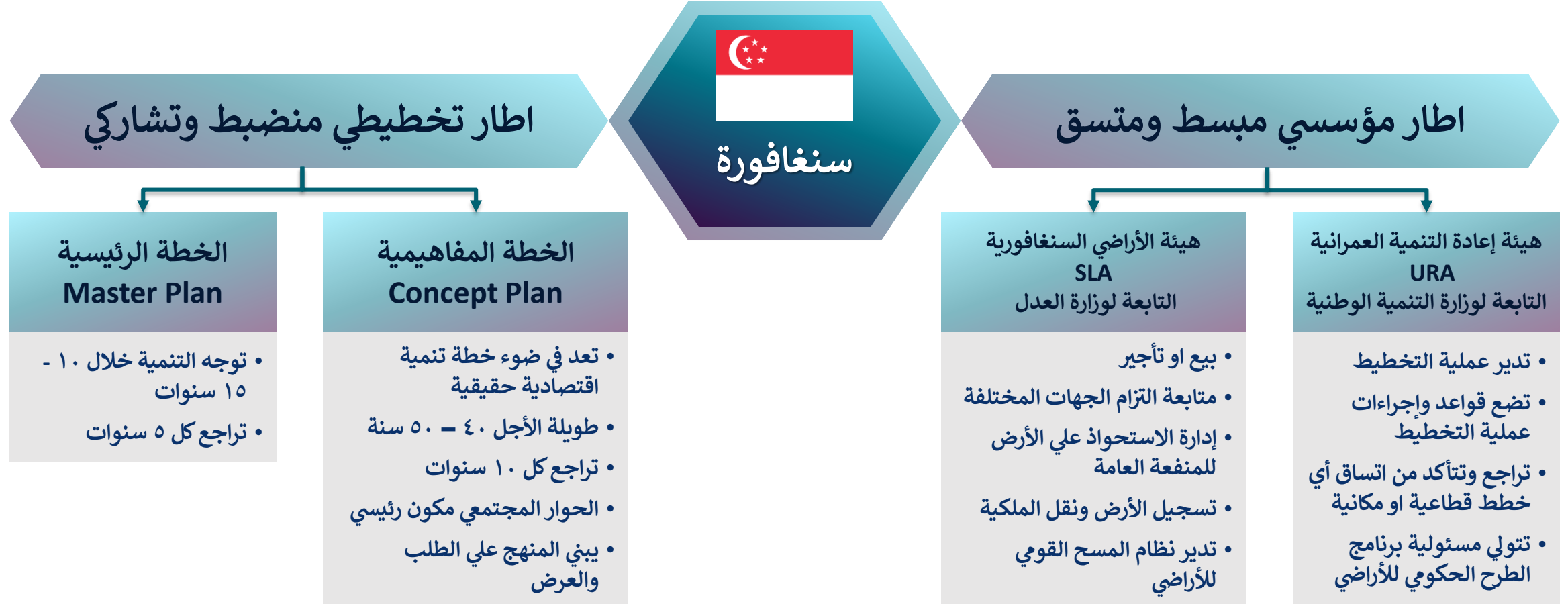


اطار مؤسسي مفتت وتداخل ما بين اختصاصات الجهات التي تعمل في مجال تسجيل وإدارة وتخطيط الأراضي
كافة العمليات الخاصة بالاراضي تتم من خلال الإدارة المحلية وتقع تحت تأثير سياسي،
انتشار الفساد
كافة المؤسسات تعتمد علي تمويل موازنة الدولة ولا تمتلك الموارد الكافية للقيام بمهامها
المستثمر والمواطن يعاني من تردي الخدمات واهدار الوقت والمال لانهاء الخدمات المتعلقة بالاراضي

جورجيا



أهم عوامل النجاح في إدارة الاراضي في بعض الدول المختارة



أهم عوامل النجاح في إدارة الاراضي في بعض الدول المختارة

الآثار

- طفرة في تقديم الخدمات المرتبطة بالأرض والحصول علي المستندات الكترونيا (وقت - تكلفة - عمالة)
- اتساق وتكامل السياسات الخاصة باستخدامات الأراضي لأنها أصبحت مبنية علي نظام معلومات موحد ومتكامل
- ترشيد النفقات العامة التي كانت تخصص لقواعد بيانات متعددة خاصة طباعة الخرائط
- تحقيق إيرادات تجاوزت تريليون و ٤٠٠ مليار مقابل تكاليف لم تتجاوز ٣٨٠ مليار.

نظام معلومات الكتروني متكامل ومتاح

- دمج قواعد بيانات متعددة بحيث يسمح بتداول نفس المعلومات من قبل وزارات مختلفة وفي نفس الوقت وبما يضمن دقتها
- متاح للعامة و المستثمرين ولعمومي الخدمة المدنية بالمحليات و الجهات الحكومية المسئولة عن التخطيط والسياسات

- المعلومات الجغرافية والمكانية
- المعلومات الفيزيائية والكيميائية
- التسجيل الخاص بحقوق الملكية والحيازة
- البيانات المالية مثل الأسعار والايجار، والضرائب والرهن
- دليل تنمية واستخدامات الأراضي وشروط البيع والايجار
- الشروط البنائية والمعمارية لمناطق معينة



كوريا الجنوبية

- بدأت منذ ١٩٩٥ بوضع الخطط لتحسين إدارة الأراضي
- تطبيق نظام المعلومات الجغرافية على المستوى القومي
- ركزت علي ميكنة ودمج قواعد البيانات الخاصة بالأراضي
- إنشاء نظام معلومات إلكتروني بديلا للإدارة الورقية

أهم عوامل النجاح في إدارة الاراضي في بعض الدول المختارة



اطار قانوني موحد

قانون جمهورية الصين الشعبية لتخطيط المدن

- يحدد الهدف من التخطيط العمراني
- يقتضي وجود خطة رئيسية وخطة مفصلة لكل مستوى من مستويات الإدارة
- يضع مبادئ عامة ومعايير واضحة ودقيقة للغاية للجهة التي تضع الخطط
- يضع ضوابط ومكونات الخطة الرئيسية (٢٠عام) والخطط التفصيلية
- يحدد جهات التخطيط في كل مستويات الإدارة
- أي تعديل في الخطط تقوم به الحكومة يجب أن توافق عليه دائرة مجلس الشعب بهذا المستوى.

قانون جمهورية الصين الشعبية لإدارة الأراضي

- يحدد الجهة المسؤولة عن الإدارة الموحدة
- يحمي حقوق الأفراد والوحدات في استخدام وتطوير الأراضي
- يتضمن الآلية القانونية والمؤسسية للبحث في النزاعات حول حقوق استخدام الأراضي.
- يوضح الحالات التي تبرر مصادرة الأراض والإجراءات الرسمية المتبعة.
- الخطوط العريضة لتخطيط المدن
- يوضح آلية المتابعة والمحاسبة من خلال جهة مركزية تتبع اعلى مستوى ادارى ومستقلة سياسيا

أهم عوامل النجاح في إدارة الاراضي في بعض الدول المختارة

التركيز علي نقاط الإصلاح

- فصل التسجيل والمسوح عن التخطيط والمتابعة
- مركزية نظام إدارة الأراضي
- **Land Administration**
- من خلال مؤسسة واحدة دورها محدد ولا تخضع لتأثير الحكومات المحلية
- اسناد بعض المهام للقطاع الخاص
- تصميم إدارة تسجيل حكومية قادرة علي تحقيق التمويل الذاتي بنسبة ١٠٠ %.

فصل التخطيط عن البيانات مشاركة ناجحة للقطاع الخاص

Land Administration

- لغت الحكومة المؤسستين المسئولتين عن التسجيل واجراء المسوح واسندت خدمات المسوح للقطاع الخاص.
- أنشأت وحدة للتسجيل الحكومي تابعة لوزارة العدل مسئولة عن إدارة عملية التسجيل والمسوح وتم تحويل مؤسسات التسجيل السابقة لجهات فرعية للمؤسسة الجديدة ويتم تسجيل المعلومات علي نظام معلومات متكامل بعيد عن سيطرة المحليات .

Land Management

- كل ما يتعلق بالتخطيط لاستخدامات الأراضي والمتابعة والتخصيص
- أسندت مسئولية التخطيط والمتابعة لوزارة الزراعة بالنسبة للأراضي الزراعية أما تخطيط استخدامات الأراضي والمتابعة للأراضي غير الزراعية ومبيعات الأراضي زراعية وغير زراعية تديرها وزارة الاقتصاد والتنمية المستدامة



جورجيا

- في ٢٠٠٤ تعد جورجيا احد اسوا دول العالم في إدارة أراضيها
- منذ ٢٠٠٦ قامت جورجيا بالإصلاح وبدأت الإصلاح المؤسسي وتشريعي
- ركز الإصلاح المؤسسي علي فصل إدارة التخطيط عن ادارة التسجيل والمسوح.

الإدارة الناجحة للأراضي أسهمت في احداث طفرة تنموية في الدول المختارة

رتبة مؤشر التنافسية العالمي** 2017/2018	رتبة مؤشر سهولة ممارسة الاعمال*	مقارنة بمصر	صافي الاستثمار الأجنبي المباشر (بالمليار \$)	مقارنة بمصر	متوسط دخل الفرد السنوي (بالالف \$)	مقارنة بمصر	المساحة (بالالف كم ²)	الدولة
3	2	760%	61.6	789%	87.8	0.10%	709	سنغافورة
26	4	134%	10.8	328%	36.5	10%	97480	كوريا
53	60	152%	12.3	227%	25.2	77%	769630	تركيا
27	78	2104%	171	140%	15.5	943%	9388211	الصين
67	9	20%	1.6	90%	10	7%	69490	جورجيا
100	128	100%	8	100%	11.1	100%	995450	مصر

* الاسهل و ١٨٥ الأصعب

** الأعلى تنافسية و ١٣٧ الأقل تنافسية

المصدر: البنك الدولي ، المنتدى الاقتصادي العالمي.

ينبغي التأكيد علي **انفرادية** كل تجربة دولية في إدارة ارضيها
نتيجة لاختلاف الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية



لا يمكن الخروج **بنموذج وحيد** يمكن تعميمه كنموذج امثل
لإدارة أراضي الدولة

وانما يمكن الاستفادة من نجاحات هذه الدول في تطوير
منظومة إدارة الأراضي في مصر

- لماذا نحتاج لمراجعة منظومة أراضي الدولة في مصر؟
- ما هو الوضع الحالي لإدارة واستخدام أراضي الدولة؟ أهم ملامح الاطار المؤسسي ؟
- جهود إصلاح المنظومة منذ عام ٢٠١١
- أهم محاور اصلاح منظومة إدارة اراضي الدولة في ضوء بعض التجارب الدولية
- مقترحات محددة لتحسين منظومة إدارة اراضي الدولة في مصر

مقترحات اصلاح منظومة إدارة أراضي الدولة في مصر في ضوء الدروس المستفادة من التجارب الدولية

رؤية موحدة بسياسة واضحة للإدارة المتكاملة لاستخدامات أراضي الدولة

تكامل سياسات الأراضي مع باقي السياسات التنموية

اطار مؤسسي بسيط وواضح يحقق اعتبارات الحوكمة

فصل التخطيط ورسم السياسات عن التنفيذ والمتابعة

تطبيق مبدأ المشاركة في التخطيط لاستخدامات أراضي الدولة

ضوابط تنظيمية موحدة وملزمة بشأن التخطيط والتسعير والتخصيص

تحقيق الشفافية والموضوعية في إدارة أراضي الدولة

تحقيق التوازن ما بين المركزية واللامركزية وفقا للدستور

الاستفادة من التطورات التكنولوجية في إدارة وتنمية وحماية أراضي الدولة

متابعة وتقييم استخدامات أراضي الدولة وفقا لمؤشرات أداء محددة يتم قياسها دوريا

تطوير المؤسسات الحالية وعدم خلق أجهزة مؤسسية جديدة (ضرورة)

مقترحات
تحقق
الاتي:

مقترحات اصلاح منظومة إدارة أراضي الدولة في مصر (٣ ركائز للإصلاح)



كيان مؤسسي يكون هو السلطة العليا التنسيقية لإدارة أراضي الدولة

- قرارات ملزمة لكافة الجهات
- مهام رئيسية:
- وضع خطة استراتيجية قومية متكاملة لإدارة كافة أراضي الدولة في ضوء الخطط التنموية الرئيسية
- إعادة هيكلة منظومة إدارة الأراضي الحالية وفض التداخل والتكرار ما بين الجهات والقضاء علي التبعيات غير المنطقية (التخطيط العمراني، هيئة المساحة)
- مهام أخرى محددة:
- معايير واضحة ومعلنة لأساليب تخصيص الأراضي
- معايير مرجعية واضحة ومعلنة وموحدة لتسعير الأراضي
- آلية موضوعية لتقييم قيمة التعويضات في حالة نزع ملكية الأراضي لأغراض المنفعة العامة وبإجراءات تنفيذية واضحة وميسرة.
- آلية عادلة وناجزة وملزمة لفض المنازعات
- آلية واضحة ومحددة ومعلنة للتصرف في حصيلة استخدامات أراضي الدولة
- اعتماد قرارات التخصيص وإعادة التخصيص وتغير استخدامات الأراضي.



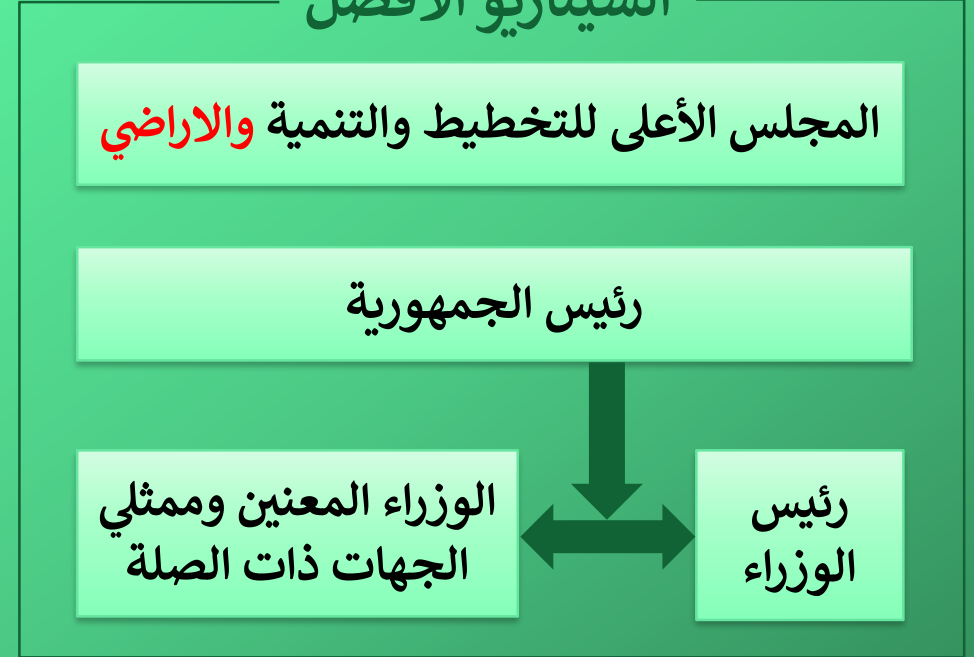
مقترحات اصلاح منظومة إدارة أراضي الدولة في مصر (٣ ركائز للإصلاح)

السيناريو البديل



اصدار قرار جمهوري بإنشاء المجلس الأعلى لإدارة أراضي الدولة

السيناريو الافضل



تعديل بعض مواد قانون التخطيط الموحد

✓ ضم ممثلين من القطاع الخاص عن كل نشاط اقتصادي لعضوية أي من المجلسين

قانون موحد للتعامل مع أراضي الدولة فلسفته:

- التأكيد علي ان أراضي الدولة ملكا لشعبها وفوض الدولة لإدارتها بما يحقق التنمية المتوازنة والشاملة وفقا للدستور، ويحقق الشفافية والموضوعية في إدارتها خاصة من حيث التخطيط والتخصيص والتسعير ونزع الملكية للمنفعة العامة.



نظام معلومات متكامل عن أراضي الدولة

- قواعد بيانات محدثة وخرائط رقمية بإحداثيات كافة أراضي الدولة المستغلة وغير المستغلة واستخداماتها المثلي.
- إتاحة هذه البيانات لجميع الجهات التي تتعامل مع الأراضي .
- ربط المنظومة المعلوماتية وميكنتها علي مستوى الجمهورية بحيث تتعامل كافة الجهات مع نفس البيانات ونفس الخرائط ويتم تحديثهما تلقائيا.
- إتاحة بيانات وخرائط المساحة الخاصة بأراضي الدولة المتاحة للاستثمار وجهات الولاية عليها وشروط وإجراءات التخصيص واي شروط لجهات اخري واي امتيازات بموجب قوانين اخري والتكلفة والوقت وأسلوب التخصيص امام المستثمرين مع توفير ربط اليكتروني مع جهات الولاية لضمان التحديث الدوري لهذه البيانات
- الاستفادة من التقنيات الحديثة (Big Data, Block chain) في تحديث إدارة الأراضي مما يزيد من الكفاءة ويقلل الفساد ويسهل المتابعة
- ميكنة كافة التعاملات علي أراضي الدولة
- ربط قواعد بيانات الأراضي بقواعد بيانات اخري مثل الضرائب العقارية وقواعد بيانات التسجيل.



الوضع بعد اصلاح المنظومة

بيئة اعمال جاذبة
للاستثمار

كفاءة وفاعلية في
استخدام الأراضي

تحقق التنمية الشاملة
المستدامة



الوضع قبل اصلاح المنظومة

بيئة اعمال طاردة
للاستثمار

إهدار وعدم كفاءة
استخدام الأراضي

تعثر التنمية الشاملة
المستدامة

اضمحلال القطاع غير المنظم

الإيرادات العامة

تنمية عمرانية مستدامة

استخدامات أراضي تنموية

فرص العمل

الناتج المحلي الاجمالي

تنمية متوازنة

استثمارات مباشرة محلية واجنبية

مستوي معيشة افضل

انطلاقة نحو التنمية الشاملة المستدامة

الوضع بعد اصلاح المنظومة

بيئة اعمال جاذبة
للاستثمار

كفاءة وفاعلية في
استخدام الأراضي

تحقق التنمية الشاملة
المستدامة

وشكراً لحسن
استماعكم