



# المؤتمر العربي الثاني للأراضي

## Second Arab Land Conference

22-24 FEBRUARY 2021  
CAIRO, EGYPT

## تنظيم وإدارة الأراضي وعلاقتها بالإسكان المدعم حكومياً (بشائر الخير)

شيماء حسن رمضان علي , طالبة ماجستير بكلية الهندسة جامعة الإسكندرية

[Arch\\_shimaa@yhoo.com](mailto:Arch_shimaa@yhoo.com)

دكتورة أميرة عادل فتحي , مدرس العمارة كلية الهندسة جامعة الإسكندرية

[arch.amira.aboelnasr@alexu.edu.eg](mailto:arch.amira.aboelnasr@alexu.edu.eg)

استاذ دكتور علي فؤاد بكر , استاذ التخطيط العمراني والإقليمي كلية الهندسة جامعة الإسكندرية

[alibakr@alexu.edu.eg](mailto:alibakr@alexu.edu.eg)

في رحلة الحصول علي مسكن مدعم " حكومي " لابد ان نبدء بالادارة السليمة للاراضي وهذا يثبت العلاقة الوطيدة ما بين الاسكان وتنظيم الاراضي وادارتها وكان لابد من مراجعة الآليات السابقة ووضع معايير جديدة في التقسيم والبناء وتشديد العقوبات فيما يخص اي تعدي علي الاراضي وقد وضعت الحكومة المصرية العديد من الاجراءات الصارمة في خطة مصر ٢٠٣٠ والتي تختص بالادارة المنظمة للاراضي من خلال المحور العاشر في تلك الخطة " التنمية العمرانية " و التي يتم حاليا تنفيذها بالفعل في المشروعات العمرانية مثل " بشاير الخير , الاسمرات , العاصمة الادارية الجديدة , مدينة العلمين , ... " والتي بالفعل بدأت تنفيذ تلك التوصيات التي تخص ادارة الاراضي وتنظيمها واستشعار الفرق بينها وما بين الماضي بما فيه من عشوائية وعدم تنظيم

## ■ منهجية البحث

المنهج التحليلي analysis methodology

يستخدم هذا المنهج تحليل البيانات وهدفه الوصول الي افضل حلول حيث يقوم علي التفسير والنقد والاستنباط

## ■ البلد

جمهورية مصر العربية

البحث قائم علي الدراسة التحليلية الخاصة بتنظيم وادارة اراضي جمهورية مصر العربية وتم تحديد الحالة الدراسية داخل محافظة الاسكندرية بمنطقة غيط العنب

## إدارة وتنظيم الأراضي

### ■ مفهوم الأرض واستعمالاتها وخصائصها

هبة من الطبيعة، وتشمل الموارد الطبيعية و المصنعة القائمة على سطح الأرض و التي يمكن السيطرة عليها عن طريق بسط حق الحيازة

وخصائصها : الأرض دائمة البقاء – ذات مساحة ثابتة – غير قابلة للانتقال – عنصر غير متجانس – تخضع لقانون الغلة

### ■ استعمالات الأراضي

حزمة من الخطوات الاجرائية التي يجري اعدادها لايجاد الاستخدام الامثل للأرض

### ■ أهمية تخطيط استعمالات الأراضي

الالمام بالخريطة السكانية وما يتبعها من مرافق مهم لمخطط استعمالات الأراضي

محدودية مساحة الأراضي

المحافظة على الموارد الطبيعية

التغلب على مشاكل الناتجة عن تغير انماط استخدام الأراضي

تغيير الوضع القائم والخاص بتطوير إدارة استعمالات الأراضي

### ■ نظريات استعمالات الأراضي

النطاقات المركزية - نموذج القطاعات - نموذج مان - متعدد النوايا

تنظيم وإدارة الأراضي في جمهورية مصر العربية ، اسكندرية ، مصر

## تنظيم وإدارة الأراضي في جمهورية مصر العربية

### ■ مراجعة منظومة تنظيم الأراضي في مصر

للسبب التالية : تعظيم الاستفادة من أملاك الدولة – مواجهة التحديات الحالية والمستقبلية – تحقيق الاستراتيجية ٢٠٣٠ – رفع كفاءة المنظومة

### ■ أوجه القصور في منظومة السابقة لإدارة الأراضي بمصر

تعدد الجهات التي تملك وتتصرف في أراضي الدولة – تراكم القوانين التي تنظم إدارة الأراضي – غياب المخطط الاستراتيجي الشامل – عدم وجود نظام معلوماتي متكامل – تعدد المفاهيم والتصنيفات الغير متسقة

### ■ جهود إصلاح منظومة الأراضي في مصر

تشكيل لجان استرداد الأراضي - عمل مشروع قانون التخطيط الموحد – عمل خريطة تنمية لأراضي مصر

### ■ مقترحات تنظيم وإدارة الأراضي في مصر

تكامل سياسات الأراضي مع السياسات التنموية – الاستفادة من التطورات التكنولوجية – فصل التخطيط عن التنفيذ والمتابعة – رؤية موحدة لسياسات الأراضي – ضوابط موحدة للتخطيط والتسعير

## الإسكان المدعم " الحكومي "

هو المسكن الذي يحقق المصالح الضرورية للفرد وأسرته ويسد الحد الأدنى من احتياجات الأسرة وبتكلفه محدودة تتناسب مع دخلها

### ■ دور الدولة كمنتج للإسكان المدعم

هو قيام الدولة بإنتاج المسكن المدعم ويتفاوت ما بين التمويل الجزئي أو الكلي أو تسهيل حصول المواطن المستحق على قروض ميسرة أو من خلال توزيع الأراضي المملوكة للدولة على الأفراد كمنح أو بأسعار رمزية

### ■ دور الدولة كمنظم لمشروعات الإسكان المدعم

يتمثل في وضع التشريعات والضوابط الأساسية للمنظمة لعملية توفير الإسكان الميسر ومتابعة تنفيذها واختيار المستحقين لها

### ■ علاقة تنظيم وإدارة الأراضي بالإسكان المدعم " الحكومي "

هو استغلال كل قوانين تنظيم الأراضي لصالح بناء مسكن مدعم مناسب من خلال اختيار الأرض ومكانها والموارد التي بها ونوع الخدمات المتوفرة بها ومناسبتها لهذا النوع من الإسكان

تطبيق نظريات الأراضي في التجربة المصرية للمباني المدعمة حكومياً، الإسكندرية، مصر

## تطبيق نظريات الأراضي في التجربة المصرية للمباني المدعمة حكومياً



### ■ تطوير منطقة غيط العنب

قامت الدولة بأخلاء منطقة غيط العنب والتي كانت تعج بالعشوائية والبلطجة والخروج عن القانون وإعادة تنظيمها وإحلال البنية التحتية المتهالكة بها مع مراعاة الجانب الإنساني وإقامة مباني سكنية ضمن مشروع تنموي قومي شامل يضمن الوحدات السكنية وما يتبعها خدمات ثقافية وعلمية وصحية وتجارية وترفيهية



### ■ بشاير الخير ١

مساحتها ٥١ ألف متر تضم ١٦٣٢ وحدة سكنية بخدماتها الاجتماعية والاقتصادية المتنوعة

## تنظيم وادارة الاراضي وعلاقتها بالاسكان المدعم حكوميا / بشاير الخير

تطبيق نظريات الاراضي في التجربة المصرية للمباني المدعمة حكوميا, الاسكندرية , مصر



### ■ بشاير الخير ٢

تشمل ١٨ بلوكا و٣٧ عمارة بأجمالي ١٨٦٩ وحدة سكنية ملحقة بها كافة الخدمات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية

### ■ بشاير الخير ٣

اقيم علي مساحة ١٠٥ افدنة تضم ٢٠٠ عمارة سكنية وملحق به منطقة استثمارية علي مساحة ٣٠ فدان



### ■ بشاير الخير ٥

يقام المشروع علي مساحة ٩٠ فدان بأجمالي ١٥ الف و٢٠٠ وحدة سكنية ملحقة بها كافة الخدمات والمساحات الخضراء



## النتائج و التوصيات

- لابد من تفعيل النظريات والقوانين الخاصة بتنظيم الاراضي
- ربط التنمية العمرانية للمشاريع العمرانية الجديدة بالمخطط العام للدولة
- عمل قانون موحد للتخطيط وعمل خريطة تنمية لاراضي جمهورية مصر العربية
- احكام سيطرة الدولة علي اراضيها وسن القوانين التي تنظم عملية البيع او الانتفاع
- الاستفادة من الاساليب التكنولوجية الحديثة في منظومة ادارة الاراضي في مصر
- مراعاة الجانب الانساني والثقافي عند اقامة المشاريع العمرانية الجديدة
- اصلاح المناطق العشوائية الموجودة داخل المدن واعادة تنظيمها افضل من الاتجاه للصحراء في بعض التجارب
- مراعاة عدم الخلط بين الانماط السكانية المختلفة داخل التجمعات السكنية الواحدة توفير كل الخدمات التي تلبى احتياجات السكان في تلك المشاريع وربطها بشبكة موصلات تسهل عليه الانتقال منها واليها

**THANK YOU FOR THE ATTENTION!**