

# الأراضي ودورها في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة .. محافظة "السويس": الواقع وآفاق المستقبل

د. محمد محمود عبدالله يوسف

المدرس بقسم التخطيط العمراني

كلية التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة

Email: [Mmyoussif@yahoo.com](mailto:Mmyoussif@yahoo.com)

Website: <http://scholar.cu.edu.eg/?q=mmyoussif>

" تم عرض هذا البحث ونشره في المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان والتنمية الحضرية الذي انعقد بالقاهرة في الفترة من ٢٠-٢٢ ديسمبر ٢٠١٥م بتنظيم جامعة الدول العربية ووزارة الإسكان والهيئات "

## ملخص البحث

يناقش الباحث خلال الورقة البحثية دور عنصر الأرض في تحقيق التنمية المستدامة المنشودة، وتبدأ الورقة البحثية باستعراض الأدبيات المختلفة حول تعريف التنمية الحضرية المستدامة وعنصر الأرض وخصائصه. وقام الباحث بتحليل محددات القيمة الاقتصادية للأراضي من خلال تحليل جانبي الطلب والعرض، كما استعرض الباحث ضوابط واشتراطات استخدام الأراضي لتحقيق التنمية المستدامة و أدبيات استدامة الأراضي وعمليات إدارة الأراضي والتحكم في الأراضي، كما قام الباحث بعرض تجربة محافظة السويس ودور الأراضي المتوقع في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.

وتوصل الباحث إلى عدد من النتائج منها أن التنمية الحضرية المستدامة تعتمد على تحقيق مفاهيم ومبادئ الاستدامة والتواصل في حماية البيئة الطبيعية وعدم استنزاف الموارد، بالإضافة إلى تنمية البيئة العمرانية والبيئة الاجتماعية بما يساهم في تحسين مستوى معيشة الأفراد، وأن أراضي الدولة تشكل ثروة الوطن وأصوله الثابتة، وهو الوعاء المكاني للتنمية القومية الشاملة وتعتبر الموارد الأرضية من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع الأبنية، وهي "مفتاح التنمية الحضرية المستدامة"، وأن القيمة الاقتصادية للأرض تتحدد كما في حالة أي عنصر إنتاجي أو أي سلعة من السلع حسب جانبي الطلب والعرض، كما قدم الباحث عدة توصيات لتفعيل دور الأراضي في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.

## الكلمات الدالة

التنمية الحضرية المستدامة، الأراضي، القيمة الاقتصادية للأراضي، إدارة الأراضي، محافظة السويس، إقليم قناة السويس.

## مقدمة

تعد التنمية الحضرية المستدامة هدفاً منشوداً للحكومات والأفراد على حد سواء لما لها من منافع للجميع من خلال تحقيقها الأهداف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والسياسية المنشودة، وتمثل الأرض العمود الفقري لهذه التنمية المستدامة، ومن ثم تعد الحاجة ملحة لمعرفة دور الأراضي في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة وآليات التحقيق.

### ١- تعريفات أساسية

يستعرض الباحث في هذا الفصل التعريفات العلمية للتنمية المستدامة وخصائصها، وكذلك تعريف عنصر الأرض كعنصر إنتاجي.

### ١-١ التنمية الحضرية المستدامة

يعيش الآن ما يقرب من نصف سكان العالم في المدن، ومن المتوقع أن ترتفع هذه النسبة إلى ٧٠% بحلول عام ٢٠٥٠م، كما يتوقع حينها وجود أكثر من ٢٥ مدينة عملاقة - وهي تلك المدن التي يعيش في إحداها أكثر من ١٠ ملايين نسمة، وتؤكد هذه المؤشرات الحاجة الملحة إلى علاج قضايا الاستدامة والسلامة والنمو في أي نطاق حضري، ومن ثم يتمثل التحدي في دعم نشر سكان الأماكن الحضرية وتوسيع اقتصادياتها، بل ويتمثل في الوقت ذاته في توفير مكان نظيف وآمن ومستدام للعمل والإقامة والترفيه. (١)

وينبغي لأهداف التنمية المستدامة أن تتجاوز فكرة الكوكب المقسم بشكل صارخ بين أولئك الذين يعطون وأولئك الذين يتلقون، ولابد أن تضع الأهداف الجديدة في الحسبان أن العالم يخضع للعولمة السريعة، حيث لدى كل الدول بعض الأصول فضلاً عن الاحتياجات، وتتجاوز تحديات اليوم كالصحة والغذاء والتعليم. (٢)

وقد ركزت التنمية الحضرية خلال الخمسينيات على قضايا الارتقاء بالمجتمع واعتبرته في الستينيات العنصر المتبقي للتنمية، أما في السبعينيات فقد تم التركيز على تخفيف حالة الفقر وتوفير الحاجات الأساسية، ثم شهدت الثمانينيات تجاهلاً لهذا الجانب، وفي التسعينيات تم التركيز على مفهوم المشاركة الشعبية، وتم تعريفها بكونها تنمية المجتمع من أجل المجتمع بواسطة المجتمع، والتنمية من أجل المجتمع تعني كفاءة توزيع النمو الاقتصادي على نطاق واسع وعادل، بينما تهدف التنمية بواسطة المجتمع إلى إعطاء كل فرد فرصة المشاركة فيها، والتركيز على المشاركة الشعبية يبرز دور المنظمات غير الحكومية كطرف رئيس في مسيرة التنمية. (٣)

ويتداخل قطاع الإسكان تداخلاً وثيقاً مع كافة مجالات التنمية المستدامة، والتي تهدف إلى تحسين نوعية حياة الأفراد باعتباره الخطوة الأولى لتحسين نوعية حياتهم، لما يوفره من استقرار لهم وبيئة صحية آمنة مزودة بالخدمات الأساسية، ولم يقتصر الاهتمام بقضايا الإسكان على المستوى الوطني للدول فحسب، وإنما عملت الأمم المتحدة على ترسيخ الاهتمام بقضايا السياسات الإسكانية والتنمية، وذلك بإقرار الاستراتيجية العالمية للمأوى في عام ١٩٨٨م.

وقد أدت جهود الأمم المتحدة في المجال الإسكاني إلى ظهور مفهوم " التنمية الحضرية المستدامة "، والذي تبلورت مفاهيمه في عام ١٩٩٠م بوضع برنامج لقياس "مؤشرات الإسكان" لربط سياسة قطاع الإسكان بعملية تخطيط الحكومات الشاملة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، أما في المؤتمر الثاني لمركز المستوطنات البشرية بالأمم المتحدة (الموئل) في عام ١٩٩٦م فقد تم تطوير مفهوم "مؤشرات قطاع الإسكان" إلى مفهوم أشمل وهو "المؤشرات الحضرية" لتضم بجانب مؤشرات قطاع الإسكان قطاع النقل، وقطاع البنية التحتية، وقطاع التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وفي عام ٢٠٠٧م عقد مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية مؤتمره الواحد والعشرين لإقرار الخطة الاستراتيجية والمؤسسية المتوسطة الأجل لموئل الأمم المتحدة للحقبة ٢٠٠٨ - ٢٠١٣م والتي تركز على خمسة مجالات عمل رئيسية هي : رصد الواقع الحضري، الشراكات الحكومية مع القطاع الخاص والقطاع المحلي، توفير الإسكان والأراضي بالتكاليف الميسورة، توفير الخدمات الأساسية المتوافقة مع البيئة، التمويل المبتكر للمستوطنات البشرية، والتخطيط والتنظيم والإدارة الحضرية. (٤)

ومن أفضل التعريفات العملية الملائمة "للاستدامة" أنها تتمثل في تحقيق الحد الأعلى من الكفاءة الاقتصادية للنشاط الإنساني ضمن حدود ما هو متاح من الموارد المتجددة، مع ربطها باحتياجات الجيل الحالي والأجيال القادمة، وانسجاماً مع هذا التعريف ينبغي التأكيد عند دراسة البعد البيئي أن هناك ثلاثة أنواع من التوازن في هذا المجال وهي التوازن بين المناطق وخاصة بين الشمال والجنوب، التوازن بين الكائنات الحية، والتوازن بين الأجيال. (٥)

وتعتمد التنمية الحضرية المستدامة على تحقيق مفاهيم ومبادئ الاستدامة والتواصل في حماية البيئة الطبيعية وعدم استنزاف الموارد بالإضافة إلى تنمية البيئة العمرانية التي تهتم بتحسين المباني والشوارع والتشجير وتوفير شبكات المرافق العامة وشبكات النقل العام بالإضافة إلى تنمية البيئة الاجتماعية التي تهتم بتنمية الموارد البشرية وتوفير متطلباتها من الخدمات العامة (التعليمية - الصحية - الترفيهية والرياضية - الاجتماعية - الدينية) بما يساهم في تحسين مستوى معيشة الأفراد. (٦)

## ٢-١ الأرض: المفهوم والخصائص

تعد الأرض عنصراً من عناصر الإنتاج الأربعة ( الأرض ، العمل ، رأس المال ، التنظيم)، ويقصد بالأرض Land الموارد المستمدة من الطبيعة والتي تستخدم في عمليات الإنتاج، تشمل سطح الأرض وما يحتويه باطنها من معادن وثروات وموارد مياه، وغيرها من الموارد الطبيعية التي تستخدم في إنتاج السلع والخدمات. (٧)

تشمل الأرض في معناها الواسع كل الظواهر الطبيعية التي تتعامل مع المحاصيل الزراعية من خلال التربة Soil ويتضمن ذلك سطح الأرض وما يمتاز به من استعمالات مختلفة. وكذلك ما يحتويه جوف الأرض من موارد معدنية ومياه لها آثار مفيدة في تغذية النباتات، هذا بالإضافة إلى ما يغلف الأرض من أجواء متميزة بدرجات متفاوتة من الحرارة والرطوبة، والتي تؤدي مجتمعة إلى الميزة النسبية في إنتاج محاصيل معينة دون أخرى.

وتتسم الأرض ببعض الخصائص التي تميزها عن الموارد الاقتصادية الأخرى منها (٨):

- أنها هبة من الله عز وجل، فهي ليست من جهود الإنسان.
  - الاستدامة أي لها صفة الدوام حيث يمكن الحفاظ على قواها الطبيعية.
  - محدودة في كميتها وثابتة في موقعها، وعلى الرغم من إمكانية زيادة مساحة الأراضي الزراعية إلا أنها لا تشكل إلا نسبة ضئيلة من إجمالي المساحة الزراعية في العالم.
  - عرض الأراضي (Land Supply) يعد غير مرن (In Elastic) في بعض الحالات لصعوبة نقلها.
- وأراضي الدولة تشكل ثروة الوطن وأصوله الثابتة، وهو الوعاء المكاني للتنمية القومية الشاملة وتعتبر الموارد الأرضية من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع الأبنية، وهي "مفتاح التنمية الحضرية المستدامة". والأرض هي محتوى الكتلة العمرانية التي تعرف بأنها المساحة المبنية في المدينة أو القرية والمشغولة بالأنشطة المختلفة، وما يتخللها من أرض فضاء أو مزروعة أو مسطحات مائية، كما تشمل التقاسيم المعتمدة. (٩)

وهناك تعريف آخر للأرض وهو أنها سلعة ذات قيمة مادية أو رأسمالية (Object of capital value) تعطي إمكانية الامتلاك والاستخدام للمالك بغرض الوصول إلى الحد الأقصى من العائد الاقتصادي والأرض بهذا المفهوم هي مجموعة من الحقوق والواجبات (Bundle of rights and Obligations) وتحمى بالتشريعات القانونية للبلد أو المجتمع الذي توزع فيه الأرض. وقد تكون الأرض بالفهم المجرد، هي استثمار بحت يباع ويشترى مثل التعاقدات الحكومية. (١٠)

## ٢- القيمة الاقتصادية للأراضي: آليات الطلب والعرض

تعكس آليات الطلب والعرض في كثير من الأحيان القيمة الاقتصادية للأرض كما يلي:

### ٢-١ القيمة الاقتصادية للأرض

فيما يلي استعراض جانبي العرض والطلب على مورد الأرض لمعرفة القوى المؤثرة وتحديد القيمة. (١١)

#### (أ) عرض الأرض Land Supply

يبحث عرض الأرض بصورة عامة في كمية ونوعية الأرض التي يمكن إتاحتها للإنسان، وقد اعتاد اقتصاديو الأرض على التمييز بين نوعين من عرض الأرض هما العرض الطبيعي والعرض الاقتصادي. (١٢)

ويعبر العرض الطبيعي عن سطح الكرة الأرضية وجوفها والغلاف الجوي المحيط بها ويتميز بثباته ومحدوديته، أما العرض الاقتصادي فيقتصر على الجزء المستغل فعلاً والقابل للاستغلال من مجموع عرضها الطبيعي، وهذا المعنى بدوره ينطوي على معنيين هما العرض الاقتصادي الزاهن، والذي يشير إلى مجموع المساحة الأرضية المستغلة في الوقت الحاضر، والعرض الاقتصادي المستقبلي أي الذي يتوقع استغلاله في أي وقت من الأوقات في المستقبل.

ويتحدد العرض الاقتصادي أساساً بمجموع عرضها الطبيعي إضافة إلى تلك التغيرات في أسعار السلع المنتجة باستعمال الأرض، وتكاليف التغلب على عقبات إنتاج السلع.

ويستجيب عرض معظم أنواع الأرض بصفة عامة للتغيرات السعرية في المدى القصير عندما ترتفع الأسعار بنسبة أكبر من نسبة ارتفاع التكاليف وتكون توقعات السوق مشجعة، وتوضع كثير من المساحات المخصصة أصلاً للرعي تحت الاستغلال لإنتاج القمح مثلاً، وتصرف مبالغ طائلة على مشروعات البناء، والعكس عندما تتخفف الأسعار حيث يُستغنى أحياناً عن استغلال بعض المساحات أو تحول إلى أشكال أخرى لا تستلزم تكاليف إنتاجية عالية.

ويمكن زيادة العرض الاقتصادي للأرض على الصعيد العالمي أو القطري أو الإقليمي بوسائل مختلفة أهمها فيما يلي :

- التوسع الأفقي Horizontal Expansion ويقصد به إضافة مساحات جديدة غير مستغلة أصلاً إلى رقعة الأرض المستغلة.
- التوسع الرأسي Vertical Expansion ويعني استغلال المساحات الموجودة والمستغلة فعلاً بصورة أكثر كثيفاً عن طريق العمل على زيادة الكفاءة الفنية والاقتصادية للإنتاج.
- توجيه الاستهلاك وزيادة كفاءة الأرض الإنتاجية بصورة تجعل الأرض قادرة على إعالة عدد أكبر من السكان، ويتأتى ذلك بتوجيه أو تغيير أنماط الاستهلاك البشري لمنتجات الأرض المختلفة وترشيدها.
- تنظيم وضبط النمو السكاني.
- ضبط تجارة الدولة الخارجية. (١٣)

### (ب) الطلب على الأرض Land Demand

عندما يتحدث الاقتصاديون عن الطلب على الأرض فإن حديثهم ينحصر في الطلب المشتق Derived Demand، ذلك أن الأرض قلما تطلب لذاتها، وإنما تطلب لاستخدامها في تلبية طلب آخر وهو الطلب على السلع والخدمات التي تقدمها.

وتعتبر دالة الطلب على الأرض عن كمية أو مساحة الأرض التي يبدي المنتجون استعدادهم لاقتنائها عند مختلف مستويات الأسعار، كما أن الطلب على الأرض يتأثر بأسعار السلع والخدمات المنتجة وتغير أسعار عناصر الإنتاج الأخرى، والتحسين في مستوى الفن الانتاجي المستخدم. (١٤)

كما أن الزيادة في عدد السكان تلعب بالدرجة الأولى دوراً كبيراً في زيادة الحاجات البشرية التي تؤدي بدورها إلى زيادة الطلب الكلي على الأرض، ذلك الطلب الذي يؤثر في مجموع العروض الاقتصادية للأرض ويتأثر بها، ولا شك في أن الحاجة إلى الغذاء والمستلزمات الأخرى تعتبر بمثابة المحرك الرئيس للطلب الكلي على الأرض، بالإضافة إلى أن الطلب على الأرض في أي مجتمع يتأثر بدرجة كبيرة بعدد من العوامل كالتطور التكنولوجي، الأعراف والتقاليد، مستوى الدخل القومي ونصيب الفرد منه، القوة الشرائية لأفراد المجتمع، الأهداف الشخصية والأذواق، والمستوى الاجتماعي والثقافي والتعليمي للأفراد.

ويتوقف سعر بيع الأرض أساساً كأي سعر آخر على العرض والطلب في وقت معين بافتراض توافر شروط المنافسة الحرة في السوق، ولكن هذه الشروط لا تتوافر في سوق بيع وشراء الأرض، وذلك بسبب ضيق نطاقها وقلة عدد البائعين والمشتريين فيها وعدم انتظامها واستمرارها، ويتحدد كل من السعر الذي يرغب المشتري في

دفعه للحصول على قطعة أرض والسعر الذي يقبل مالك الأرض بيعها به بمقدار ربع الأرض الحاضر وربعها المتوقع في المستقبل.

وتهتم نظريات التركيب المكاني أو نظريات استخدام الأرض الريفية والحضرية عادة بقيمة الأرض، فكان ريكاردو وسابقه يؤكدون أن أسعار الأراضي تتحدد بمدى خصوبة الأرض وإنتاجها الزراعي، ومع بداية القرن التاسع عشر وظهور نظرية ثونين، ثم النظرية الحديثة دخلت عوامل أخرى إلى جانب الخصوبة في تحديد سعر الأرض من أهمها عامل الموقع. (١٥)

وعلى المستوى العام شرعت الحكومات المحلية وحكومات الولايات بتطبيق خطط التوسع الذكي، التي تحافظ على المساحات المفتوحة وتعيد تطوير المناطق الحضرية. فقد خصصت مدينة نيوجرسي خلال عامي ١٩٩٨ و ١٩٩٩ ما يبلغ من ٨١ فدان من الأراضي الزراعية والمساحات المفتوحة وفي الوقت نفسه شجعت نيوجرسي تجديد المباني القديمة من خلال سن قانون جديد أقر عام ١٩٩٧م، وفي غضون عام قفز الاستثمار في مجال إعادة تأهيل المباني القديمة بنسبة ٨٣ % في مدينة نيوجرسي وبنسبة ٦٠ % في مدينة نوارك وبنسبة ٤٠ % في مدينة ترينتون.

كما سارعت أقاليم أخرى إلى سن قوانين تتعلق بالتوسع العمراني، وخطت ولاية ميريلاند خطوة مماثلة في عام ٢٠٠٠م فقد سنت قوانين معمارية وحضرية تتعلق بالمباني القديمة لتحفيز تشييد ضواح جديدة تضم مناطق تجارية وأخرى سكنية، وتتيح الفرصة لسكانها لممارسة المشي، ومن الأمثلة على ذلك قانون التنمية المبني على الحاجة إلى التنقل في مقاطعة ساكرامنتو بولاية كاليفورنيا، وقانون القرية الريفية في مقاطعة لادون بولاية فرجينيا، وقانون التطوير التقليدي للضواحي في مدينة village هنترزفيل بولاية كارولينا الشمالية. (١٦)

### ٣- الأراضي: ضوابط واشتراطات لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة

تحتاج المناطق التي تشهد توسعاً حضرياً سريعاً إلى سبل جديدة للتخطيط والحوكمة تستند إلى قيادة شاملة من أجل تلبية احتياجات المنطقة بشكل جامع وتحديد الآفاق على الأمد الطويل، ويمكن تحسين الحوكمة الحضرية بشكل رأسي وأفقي على حد سواء. (١٧) وتعد مخططات استخدام الأرض وتصنيف الأراضي من حيث الاشتراطات العمرية من أهم منتجات التخطيط العمراني واللذان ترسيان تصوراً واضحاً للمستثمرين عن فرص الاستثمار أمامهم. (١٨)

ويمثل التخطيط الأمثل لاستخدام الأرض مجموعة من الإجراءات المتسلسلة والمتراطة التي تعد وتنفذ بهدف إيجاد استخدام أمثل للأرض من خلال دراسة وتقييم العوامل الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية، حيث أن عملية التخطيط الأمثل لاستخدام الأرض الحضرية هي جزء من عملية تخطيط شاملة تقوم بوضع التصورات المستقبلية للتنمية العمرانية والإدارية والاجتماعية والثقافية والاقتصادية والخدمية والبيئية وأنماط استخدامات الأرض المستقبلية.

### ٣-١ أدبيات استدامة الاراضي: نحو الاستخدام الأمثل لتعظيم وتجديد المنافع

نالت دراسات استخدامات الأرض اهتمامات الباحثين في جغرافية الحضر والتخطيط الحضري والإقليمي فظهرت النماذج التقليدية والحديثة التالية (١٩):

٣-١-١ الأراضي ونمو العمران (المدخل التقليدي): ظهرت النماذج التقليدية التالية:

(أ) نظرية النمو الدائري Concentric Zone Theory: قدم بيرجس (Burgess ١٩٢٤م) دراسة مفادها أن المدينة تنمو في خمس حلقات حول المركز وهي منطقة الأعمال المركزية، المنطقة الانتقالية، منطقة سكن الطبقات المتوسطة، ثم الغنية ثم منطقة الضواحي.

(ب) نظرية القطاعات Sector Theory (1939م) حيث يرى هومر هويت Homer Hoyt أن المدينة تنقسم لقطاعات مختلفة حسب الأوضاع الاقتصادية للسكان.

(ج) نظرية النويات المتعددة Multi-Nuclear Theory (1945) للباحثين ألمان وهارس Harris & Ullman ، ويرى الباحثان أن تركيب المدينة يشبه تركيب الخلية حيث تنمو ظاهرات معينة حول نويات متعددة يتباين التركيب الوظيفي لكل منها.

٣-١-٢ نظريات الاستخدام الشريطي والقطاعي: سعت نظريات تخطيط استعمالات الأراضي إلى اقتراح بعض أنماط لتوزيع استخدامات الأراضي داخل المدن تتناسب وظروفها الطبيعية والبشرية فظهرت عدة أنماط منها الاستخدام الشريطي الذي يشكل استجابة لظروف الموضع أو لمجاورة محاور الطرق، ونمط التوزيع القطاعي الذي يتأثر بشبكة الحركة الدائرية أو الإشعاعية للطرق، وأخيراً نمط المراكز الثانوية التي ترتبط غالباً بكثافة الحجم السكاني ونوعية الاستخدام.

٣-١-٣ نظريات اقتصادية: حاول علماء الاقتصاد تقديم نظريات حول التوظيف الأمثل للأراضي من خلال زوايا اقتصادية فمنهم من عالج العلاقة بين استخدامات الأراضي الحضرية وطرق وتقنيات النقل، فدرس (Haig ١٩٢٦م) العلاقة بين عامل النقل والإيجار وسهولة الوصول، كما درس (Ratcliff ١٩٤٩م) اقتصاديات المناطق الحضرية حيث تحدد استخدام الأرض بناء على الكفاءة النسبية للاستخدام، وهناك أيضاً دراسة بييري (Berry ١٩٧٣م) التي ناقش فيها اختلاف استخدامات الأرض مع الابتعاد عن قلب المدينة.

٣-١-٤ النظرية الشاملة لتقييم الأراضي: يتم وضع مصور تقييم الأراضي بإبراز المشكلات وأوجه النقص والإمكانيات غير المستثمرة، ثم تتم دراسة كل مساحة في الإقليم وتحديد الاستعمال الأمثل لها، ويبدأ هذا النوع بتقسيم الأراضي تبعاً لصلاحيتها للزراعة إلى عدد من الدرجات، ومن ثم تحدد الأراضي لكل نوع من للاستعمالات.

• أراضي زراعية - ترفيهية - تشجير - سياحة ..... الخ

• أراضي صالحة للتوسع السكني وفق درجات: أولى - ثانية - ثالثة.

• أراضي صالحة للصناعة وفق درجات: أولى - ثانية - ثالثة.

- دراسة الاستهلاك (الاستفادة من المساحات): وذلك عن طريق موازنة هذا الاستهلاك بما يتفق مع الاحتياج الأمثل لكل فعالية دون هدر أو تقنير. ويشمل ذلك جميع الأنشطة ويدرس في إطار شامل شبكة طرق المواصلات. - تحديد أهمية المنطقة التخطيطية ضمن الإطار الإقليمي: من خلال تحديد منطقة النفوذ الاقتصادي (دور ونوعية وكمية الإنتاج فيه) ومعرفة المشروعات المستقبلية.

- توضيح الفعاليات الملوثة للبيئة في المواقع: والتي تقلل من تأثيرها ويتم ذلك بمراعاة اتجاه الرياح السائد واتجاه

جريان الأنهار و حماية الأراضي الصالحة للزراعة من هذا التأثير. (٢٠)

### ٣-٢ عمليات إدارة الأراضي والتحكم في الأراضي

يتضح الفرق بين كل من التحكم في الأراضي وإدارة الأراضي من خلال تعريفهما، فالتحكم في الأراضي (Land Administration) هي الأساليب المتبعة من قبل الحكومات ( سواء كانت مركزية أو محلية) في إدارة حقوق وقيم وملكيات ومعلومات الأراضي ونظم الضرائب والقروض لها، أما إدارة الأراضي (Land Management) فهي المنهجية المتبعة للوصول لأكفاً استغلال للأراضي من النواحي الاقتصادية والبيئية مع تحقيق العدالة الاجتماعية للسكان.

وبالرغم من وجود فرق بين كل من عملية إدارة الأراضي والتحكم في الأراضي، إلا أنهما يشتركان في بعض العناصر كالأنظمة المعلوماتية للخرائط المساحية وأنظمة الضرائب على الأراضي وأنظمة تسجيل الأراضي. (٢١)

وتحتوي عملية إدارة الأراضي الحضرية بأي مدينة على ست عناصر رئيسة هي:  
أولاً: سياسات الأراضي وتتمثل في العديد من المحاور هي:

- (أ) تأمين الحيازة (ب) إعادة تشكيل الأراضي (ج) تخطيط استعمالات الأراضي.
- (د) الأنظمة الضريبية على الأراضي. (هـ) أنظمة القروض والتمويل. (و) إدارة أسواق وأسعار الأراضي.
- (ن) تزويد الأراضي بالخدمات وشبكات المرافق. (ي) إدارة المناطق غير الرسمية.

ثانياً: تشريعات الأراضي.

ثالثاً: أنظمة معلومات الأراضي.

رابعاً: أنظمة تسجيل الأراضي.

خامساً: النظام المعلوماتي للخرائط المساحية.

سادساً: حماية البيئة الطبيعية للأراضي.

وبشكل عام أشارت بعض الدراسات إلى أن هناك ارتباطاً وتأثيراً متبادلاً بين عناصر إدارة الأراضي وبعضها البعض، فعملية تنمية الأراضي وتزويدها بالخدمات والمرافق تؤثر على آليات سوق وأسعار الأراضي بالمنطقة الحضرية، كما أن تقنين وتأمين الحيازة من شأنه رفع أو خفض أسعار الأراضي وهكذا، كما تؤثر عملية إدارة استعمالات الأراضي على سوق الأراضي الحضرية، والعكس صحيح حيث أن طبيعة أسعار الأراضي الحضرية تؤثر على تحديد نوعية الاستعمالات المناسبة لها، ولا يشترط وجود كل تلك العناصر في كل عملية أن تكون إدارة الأراضي ناجحة، بل يتوقف الأمر على احتياجات كل مدينة. (٢٢)

إن عملية إدارة الأراضي الناجحة التي تحقق الاستدامة وتساعد في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة هي التي تستند إلى ركيزة من المعرفة، والمعرفة عبارة عن الأنظمة المعلوماتية وقواعد البيانات، حيث أصبحت تقنيات الحاسب الآلي هي الوسيلة الأنجح لتوثيق كل أنواع البيانات، ومن ثم فإن عملية تجميع البيانات الدقيقة القائمة على تقنيات الحاسب الآلي هي الركيزة الأساسية لإدارة الأراضي الناجحة.

وتعد أيضاً الموارد البشرية الجيدة ركيزة مهمة لتحقيق إدارة أراضي جيدة بشكل عام، وعمليات تجميع البيانات بشكل خاص، إلى جانب استخدام العناصر المختلفة لإدارة الأراضي، وقد شرعت بعض الدول في تأسيس

مؤسسات مختصة بإدارة منظومة إدارة الأراضي بها، والتنسيق بين الجهات الداخلة في عملية إدارة الأراضي، وتتركز مهمة تلك المؤسسات في تحاشي ازدواج أو تضارب أي سياسات تنفيذية لتنمية الأراضي. (٢٣)

#### ٤- تجربة محافظة السويس: الواقع وآفاق المستقبل

يتركز المعمور المصري الحالي ( الأرض المستغلة) في مساحة تقل عن ٦%، وتستقطب ٢١ محافظة غير صحراوية والتي لا تزيد مساحتها علي ٢٢% من مساحة الدولة نحو ٩٨,٧% من جملة السكان، أي لم تجذب محافظات الحدود الصحراوية الخمس (شمال سيناء، مطروح، البحر الأحمر، الوادي الجديد وجنوب سيناء)، والتي تستأثر بنحو ٨٧% من المساحة سوي ١٣% من جملة السكان. (٢٤)

وقد أجريت دراسة على صحراوات مصر وسواحلها (٢٥) لتحديد مدى صلاحيتها للتنمية، وأوضحت هذه الدراسة أن هناك مناطق صالحة للتنمية وفقاً للموارد ودون محددات إذا ما توافرت لها مقومات التنمية الأخرى: المياه والطاقة وشبكات النقل، وتبلغ مساحة هذه المناطق حوالي ٢٤% من المساحة الكلية، وتستطيع أن تستوعب حوالي ٢٣٠ مليون نسمة، وهي تمثل أولوية أولى مكانياً في خطط التنمية، ومن هذه المناطق إقليم قناة السويس. (٢٦)

وأكدت التجارب التاريخية أن فعاليات التخطيط لا تحقق النتائج المنشودة منها إلا إذا توفر إطار إستراتيجي حاكم لأبعاد وآليات العملية التخطيطية، ولذا أصبح مصطلح التخطيط الاستراتيجي شائعاً في الأدبيات الاقتصادية، كما صارت أدواته منهاج عمل عند صياغة الخطط والبرامج الإنمائية.

وقد برزت أهمية تبني هذا الفكر التخطيطي في الحالة المصرية في ظل اعتبارات ثلاثة تعكس الدروس المستفادة من التجارب التنموية السابقة من ناحية، والمنظور المستقبلي للتنمية الشاملة والمستدامة من ناحية أخرى، وأول هذه الاعتبارات يتعلق بما يعرف بثلاثية التنمية أي أبعادها الثلاثة المتمثلة في النمو الاقتصادي المرتفع والتشغيل الكامل والكفاءة واللائق، والعدالة الاجتماعية في توزيع وإعادة توزيع الثروات والدخول، (٢٧) وهو ما تتضمنه التنمية المستدامة.

#### ٤-١ أسباب اختيار محافظة السويس

تم اختيار محافظة السويس كنموذج لتحليل دور الأراضي في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة، وذلك لأنها تقع في نطاق إقليم أو محور قناة السويس، وما يمثله من آفاق عمرانية واقتصادية يمثل عنصر الأرض المورد الرئيس لتحقيق التنمية المستدامة، ويؤكد ذلك المخططات العمرانية والتنموية لإقليم سيناء والقناة مثل "المخطط الإستراتيجي القومي للتنمية العمرانية ٢٠٥٢م" والمشروع القومي لتنمية محافظات القناة وسيناء (١٩٩٦-٢٠١٧م) وتعد السويس محافظة حضرية ذات مدينة واحدة تضم خمسة أحياء هي السويس، الأربعين، عتاقة، فيصل، الجنابين، ويعتبر الحي الأخير ريفي حضري حيث يضم عدداً من القرى غير الإدارية والعزب والكفور والنجوع. (٢٨).

ويعد موقع مدينة السويس موقعاً استراتيجياً حيث تمثل نقطة التقاء طرق برية وصحراوية وسكك حديدية وترتبط بمدن القناة الثلاثة التي تضم كلا من بورسعيد والإسماعيلية والسويس. (٢٩).

والشكل التالي يوضح التصور المستقبلي للمشروعات العملاقة في إقليم قناة السويس.

شكل رقم (١) التصور المستقبلي للمشروعات العملاقة في إقليم قناة السويس



المصدر: نشرة معلومات السويس، (يوليو ٢٠١٤م) مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، محافظة السويس، ص ٥.

ومن ثم يتوقع أن تكون محافظة السويس نموذجاً تتوفر فيه جميع مقومات التنمية الحضرية المستدامة بأبعادها المختلفة الاقتصادية والبيئية والاجتماعية حيث يتوقع أن تتوفر جميع الموارد الاقتصادية لعملية التنمية وعلى رأسها مورد الأرض، وأن تتحقق فيها الاعتبارات البيئية بتحقيق الضوابط والاشتراطات البيئية على كافة المشروعات العاملة، وأن يتحقق أيضاً البعد الاجتماعي من خلال تحقيق مستويات معيشة مرتفعة تتضمن معدلات عالية من الدخل والتوظيف ودرجة عالية من مؤشرات جودة الحياة.

#### ٤-٢ الأراضي والتنمية الحضرية المستدامة بالسويس " استعمالات الأراضي "

تبلغ مساحة محافظة السويس ٩٠٠٢,٢١ كم ٢ ويصل تعداد سكانها إلى حوالي ٥٠٤ ألف نسمة، والمحافظة تعتبر الثالثة في الإقليم من حيث المساحة والرابعة من حيث عدد السكان، ويعد عنصر الأرض المورد الرئيس لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة، فعناك أراض فضاء عديدة – تبلغ نسبتها ٤٣,٤١% من المساحة الكلية لمدينة السويس جدول رقم (١) – يمكن استخدامها في العديد من المشروعات الجديدة المختلفة والتي تؤدي الى رفع معدل النمو الاقتصادي وزيادة الدخل ورفع مستوى المعيشة مع مراعاة الجانب البيئي واستخدام الموارد المتجددة وهو ما يعني تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.

كما تتوفر أراضي صحراوية بمدينة السويس يمكن استغلالها في إقامة مشروعات جديدة ( صناعية – سكنية ... ) – نسبتها ١٠,٧٢% من المساحة الكلية للمحافظة جدول رقم (١) – كما يمكن تحقيق التوظيف الأمثل للأراضي

في الاستعمالات الصناعية والسكنية والخدمية من خلال إعادة تخطيط هذه الاستعمالات والاستفادة من الأماكن الخالية بها أو تحسين الخدمات عليها.

ويوضح الجدول التالي رقم (١) أن مساحة استعمالات الأراضي للكتلة العمرانية لمدينة السويس تبلغ حوالي ٣٢٨٢٦,٧ فدان، وقد تبين من المسح العمراني أن الاستعمال الصناعي هو السائد والمسيطر على باقي الاستعمالات حيث يمثل ١١,٨٤ % أي ما يعادل ٣٨٨٦,٩٢ فدان، (٣٠) أما الاستعمالات السكنية والسكنية المختلطة بنسبة ٣,٨٦ % من إجمالي مساحة الكتلة العمرانية، أي بما يعادل ١٢٢٦,١ فدان ، كما يبلغ إجمالي نسبة الخدمات ١٥,٧٧% من إجمالي مساحة الكتلة العمرانية أي ما يعادل ٥١٧٦,٧٤ فدان.

أما الأراضي الفضاء فتمثل نسبة ٤٣,٤١ % أي ما يعادل ١٤٢٤٩,٢١ فدان، والأراضي الزراعية تمثل نسبة ٧,١٦ % أي ما يعادل ٢٣٥٠,٧٥ فدان، وتمثل الأراضي الصحراوية نسبة ١٠,٧٢ % أي ما يعادل ٣٥١٩,٧ فدان، مما يعني توفر مورد الأرض الممكن تعظيم الاستفادة منه بإقامة مشروعات مختلفة تساهم في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.

جدول رقم (١) استعمالات الأراضي الحالية بمدينة السويس

النسبة %	المساحة بالفدان	الاستعمالات
١١,٨٤	٣٨٨٦,٩٢	الصناعي
٣,٨٦	١٢٢٦,١	إجمالي السكني والسكني المختلط
١٥,٧٧	٥١٧٦,٧٤	إجمالي الخدمات والمرافق
٤٣,٤١	١٤٢٤٩,٢١	الأراضي الفضاء
٧,١٦	٢٣٥٠,٧٥	أراضي زراعية
١٠,٧٢	٣٥١٩,٧٠	أراضي صحراوية
١,٠٤	٣٤١,٦٥	المقابر
٥,٦٢	١٨٤٤,٣٠	المناطق العسكرية
٠,٥٨	١٩١,٣٥	استعمالات أخرى
١٠٠	٣٢٨٢٦,٧١	إجمالي الكتلة العمرانية

المصدر: وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية والهيئة العامة للتخطيط العمراني ومحافظة السويس (٢٠١٥م)، مشروع إعداد المخطط الإستراتيجي العام والمخطط التفصيلي لمدينة السويس - محافظة السويس.. المنظر التنموي للمدينة، موقع الهيئة العامة للتخطيط العمراني، <http://gopp.gov.eg>، ١١/١٢/٢٠١٥م.

#### ٣-٤ التوزيع القطاعي للاستثمارات بالسويس حتى ٢٠١٧م

يوضح الجدول التالي التوزيع القطاعي للاستثمارات في محافظة السويس، ومن بينها استثمارات التنمية العمرانية والتي تتضمن الاستثمار العقاري بإقامة مساكن ومناطق عمرانية جديدة، ويكشف هذا الجدول عن أن الاستثمارات المخصصة للتنمية العمرانية والريفية بمحافظة السويس حتى عام ٢٠١٧م تبلغ ١٧,٩ مليار جنيه، وما يعنيه من توقعات بحدوث استثمارات عقارية ضخمة أى استخدام مورد الأرض بصورة مكثفة تتناسب مع النقل الجديد لمحافظة السويس، وما يتضمنه من حركة تشييد وبناء واسعة واستثمارات ضخمة في قطاع الإسكان.

#### جدول رقم (٢)

التوزيع القطاعي والمكاني للاستثمارات المستهدفة بمحافظات القناة وسيناء

خلال الفترة (١٩٩٦ - ٢٠١٧)

(مليار جنيه)

المحافظة	بورسعيد	الإساعية	السويس	جملة القناة	شمال سيناء	جنوب سيناء	جملة سيناء	الإجمالي
الزراعة	٣,١	١٠,٧	٢,٧	١٦,٥	١٠,٣	١,١	١١,٤	٢٧,٩
الصناعة والتعدين والبتروك	١٠,٦	٨,٢	٢٠,٦	٣٩,٤	٥,٥	٧,٣	١٢,٨	٥٢,٢
جملة الأنشطة الرائدة	١٤,٣	١٩,٧	٢٤,١	٥٨,١	١٧,٢	٢١,٣	٣٨,٥	٩٦,٦
النقل والاتصالات	٥,٥	٢,٧	٢,٤	١٠,٦	٥,٣	١٢,٨	١٨,١	٢٨,٧
الكهرباء والطاقة	٠,٤	٠,٤	١٢,٦	١٣,٤	٠,٦	١,٤	٢,٠	١٥,٤
المياه والصرف الصحي	٢,٣	٢,٠	٤,٢	٨,٥	٥,٨	٢,٤	٨,٢	١٦,٧
إدارة البيئة	١,٩	٠,١	٠,٢	٢,٢	٠,٥٨	٠,٣	٠,٨	٣,٠
جملة البنية الأساسية	١٠,١	٥,٢	١٩,٤	٣٤,٧	١٢,٢	١٦,٩	٢٩,١	٦٣,٨
الخدمات التجارية والمصرفية	١,٣	٠,٥	١,٠	٢,٨	١,٤	٠,٢	١,٦	٤,٤
الخدمات الاجتماعية والتنمية البشرية	٤,٧	٤,٧	٥,٣	١٤,٧	٩,٠	٢,٤	١١,٤	٢٦,١
جملة الخدمات	٦,٠	٥,٢	٦,٣	١٧,٥	١٠,٤	٢,٦	١٣,٠	٣٠,٥
التنمية العمرانية	٦,٨	٧,٥	١٢,٥	٢٦,٨	٢٠,٠	٥,٢	٢٥,٢	٥٢,٠
التنمية الريفية	٣,٣	٩,٠	٥,٤	١٧,٧	٤,٢	٠,٦	٤,٨	٢٢,٥
جملة التنمية العمرانية والريفية	١٠,١	١٦,٥	١٧,٩	٤٤,٢	٢٤,٢	٥,٨	٣٠,٠	٧٤,٥
الإجمالي العام	٤٠,٤	٤٦,٧	٦٧,١	١٥٤,٨	٦٤,٠	٤٦,٦	١١٠,٦	٢٦٥,٤

المصدر: وزارة التخطيط، المشروع القومي لتنمية محافظات القناة وسيناء (١٩٩٦ - ٢٠١٧).

#### ٤-٤ السكان والخصائص الطبيعية والاجتماعية

يعبر الجدول التالي عن تقدير عدد السكان في محافظة السويس حتى عام ٢٠١٧م ومنه يتوقع زيادة عدد السكان في السويس عام ٢٠١٧م إلى ١٤٨٢ ألف نسمة أو مليون و٤٨٢ نسمة، وهو ما يعني زيادة الطلب على الإسكان وما يعنيه من تعظيم الاستفادة من عنصر الأرض (الاستغلال الأمثل). ويعني مؤشر زيادة عدد السكان في السويس والتوقعات بالزيادة الهائلة في عدد السكان بالسويس إلى أكثر من مليون نسمة عام ٢٠١٧م أن هناك زيادة كبيرة متوقعة على الطلب على الإسكان والأنشطة الاقتصادية والخدمية، مما يعني ضخ استثمارات عقارية ضخمة لاستيعاب الطلب المتوقع، ومن ثم استخدام عنصر الأرض لتحقيق معدلات التنمية المنشودة وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة.

#### جدول رقم (٣) تقديرات السكان المناظرة لفرص العمل المستهدفة بمحافظات القناة وسيناء

(العدد بالآلاف)

المحافظة	تعداد السكان (١٩٩٥/٧/١)	زيادة السكان المناظرة لفرص العمل المستهدفة	إجمالي السكان عام ٢٠١٧
بورسعيد	٤٧٠	٤٧٢	٩٤٢
الإسماعيلية	٦٨٩	٦٠٤	١٢٩٣
السويس	٤١٤	١٠٦٨	١٤٨٢
جملة القناة	١٥٧٣	٢١٤٤	٣٧١٧
شمال سيناء	٢٢٢	٢٨٠٤	٣٠٢٦
جنوب سيناء	٣٦	٥٣٨	٥٧٤
جملة سيناء	٢٥٨	٣٣٤٢	٣٦٠٠
الإجمالي العام	١٨٣١	٥٤٨٦	٧٣١٧

المصدر: وزارة التخطيط، المشروع القومي لتنمية محافظات القناة وسيناء (١٩٩٦-٢٠١٧م)

#### ٤-٥ تطور الإسكان الحضري بمحافظة السويس وآفاق المستقبل

يوضح الجدول التالي تطور الإسكان الحضري بمحافظة السويس (الحجم والنوع والأطراف الفاعلة)، ويتضح منه ما يلي:

(أ) بلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية المنفذة عام ٢٠١١م في محافظة السويس ٢٦٤٨٧ وحدة سكنية بزيادة قدرها ١٥٢٦١ وحدة سكنية عن العام السابق، حيث كان عدد الوحدات السكنية المنفذة عام ٢٠١٠م نحو ١١٢٢٦ وحدة سكنية.

(ب) هناك مدن سكنية لم تستكمل بعد في السويس (إسكان اقتصادي) مثل مدينتي الرحاب والكوثر.

(ج) هناك أطراف عديدة تشارك في توفير عرض الإسكان بمحافظة السويس ما بين القطاع الحكومي والخاص والتعاوني.



٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٣٠٠	-	-	إيواء عاجل	اليسر	٢	
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١٠٠٠	-	-	إيواء عاجل	أحد	٣
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١٦٢٠	-	-	شباب	الكوثر	٤
٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١٩١٥	-	-	شباب	شباب مبارك ١	٥
								٣٠٠٠			شباب	شباب مبارك ٢	٦
							٣٦٤٨					شباب مبارك ٣	٧

مصدر البيان: نشرة معلومات السويس ( مايو ٢٠١٢ م )، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، محافظة السويس .

ويتوقع أن يتم استكمال الوحدات السكنية تحت الإنشاء في المدن السابقة الذكر خاصة مدن شباب مبارك بالإضافة إلى إقامة مناطق صناعية وتخصيص قطع الأراضي.

## ٥- نتائج وتوصيات

توصل الباحث إلى عدد من النتائج والتوصيات كما يلي:

### ١-٥ النتائج

١-١-٥ تعتمد التنمية الحضرية المستدامة على تحقيق مفاهيم ومبادئ الاستدامة والتواصل في حماية البيئة الطبيعية وعدم استنزاف الموارد بالإضافة إلى تنمية البيئة العمرانية التي تهتم بتحسين المباني والشوارع والتشجير وتوفير شبكات المرافق العامة وشبكات النقل العام، بالإضافة إلى تنمية البيئة الاجتماعية التي تهتم بتنمية الموارد البشرية وتوفير متطلباتها من الخدمات العامة (التعليمية - الصحية - الترفيهية والرياضية - الاجتماعية - الدينية)، بما يساهم في تحسين مستوى معيشة الأفراد.

١-٢-٥ أراضي الدولة تشكل ثروة الوطن وأصوله الثابتة، وهو الوعاء المكاني للتنمية القومية الشاملة وتعتبر الموارد الأرضية من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع الأبنية، وهي "مفتاح التنمية الحضرية المستدامة".

١-٣-٥ تتحدد القيمة الاقتصادية للأرض كما في حالة أي عنصر انتاجي أو أي سلعة من السلع حسب جانبي الطلب والعرض.

١-٤-٥ أن عملية التخطيط الأمثل لاستخدام الأرض الحضرية هي جزء من عملية تخطيط شاملة تقوم بوضع التصورات المستقبلية للتنمية العمرانية والإدارية والاجتماعية والثقافية والاقتصادية والخدمية والبيئية وأنماط استخدامات الأرض المستقبلية.

١-٥-٥ لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة لابد أن تتحقق عمليات التحكم في الأراضي وعمليات إدارة الأراضي بشكل ناجح وفعال من خلال تحقق العناصر والمكونات الأساسية لهذه العمليات بشكل صحيح ويعكس الاحتياجات والأولويات.

١-٦-٥ يمثل عنصر الأرض عنصراً رئيساً ومهماً في محافظة السويس لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة، وهناك قيمة اقتصادية عالية لعنصر الأرض لتعاطم جانبي الطلب والعرض مع توقعات بزيادة كبيرة متجددة في الطلب.

١-٧-٥ تبلغ الاستثمارات المخصصة للتنمية العمرانية والريفية بمحافظة السويس حتى عام ٢٠١٧م تبلغ ١٧,٩ مليار جنيه، وما يعنيه من توقعات بحدوث استثمارات عقارية ضخمة أى استخدام مورد الأرض بصورة مكثفة، ومن الآثار المتوقعة من تعظيم الاستفادة من مورد الأرض هو إنشاء مدن سكنية جديدة تستوعب الطلب المتزايد من السكان والوافدين.

١-٨-٥ توجد بمدينة السويس أراض فضاء عديدة - تبلغ نسبتها ٤٣,٤١% من المساحة الكلية لمدينة السويس - يمكن استخدامها في العديد من المشروعات الجديدة المختلفة، والتي تؤدي الى رفع معدل النمو الاقتصادي وزيادة

الدخول ورفع مستوى المعيشة مع مراعاة الجانب البيئي واستخدام الموارد المتجددة وهو ما يعني تحقيق التنمية الحضرية المستدامة، كما تتوفر أراضي صحراوية بمحافظة السويس يمكن استغلالها في إقامة مشروعات جديدة ( صناعية - سكنية ... ) - نسبتها ١٠,٧٢% من المساحة الكلية للمدينة - كما يمكن تحقيق التوظيف الأمثل للأراضي في الاستعمالات الصناعية والسكنية والخدمية من خلال إعادة تخطيط هذه الاستعمالات والاستفادة من الأماكن الخالية بها أو تحسين الخدمات وإضافة خدمات جديدة.

## ٢-٥ التوصيات

يقدم الباحث عدة توصيات لتفعيل دور الأراضي في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة كما يلي:

١-٢-٥ لابد أن تتحقق عمليات إدارة الأراضي والتحكم في الأراضي بشكل كفاء وفعال من خلال أدوات السياسة النقدية ( ومن أدواتها سعر الفائدة ) والسياسة المالية ( ومن أدواتها الضرائب )، وذلك في إطار قائمة الأولويات والاحتياجات بما يخدم عمليات التنمية الاقتصادية والاجتماعية لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة.

٢-٢-٥ لابد أن تتضمن عمليات إدارة الأراضي والتحكم في الأراضي حظر منح الأراضي للمشروعات الاستثمارية في المدن القائمة التي حدث بها تشبع اقتصادي او استثماري، وتوجيه هذه المشروعات إلى المدن الجديدة لتحقيق التوزيع الأمثل للاستثمارات بما يخدم عمليات التنمية الحضرية المستدامة.

٣-٢-٥ تكوين لجنة رسمية عليا تضم العديد من المنخصين والاستشاريين تكون مهمتها فحص دراسات الجدوى للمشروعات الاستثمارية والتأكد من اتساقها مع خطط التنمية كشرط لشراهم الأراضي والتراخيص المختلفة.

٤-٢-٥ إنشاء قاعدة بيانات خاصة بالأراضي تتضمن جميع البيانات عن الأراضي الخاصة والعامه المستغلة ( نوعية النشاط أو الاستغلال - اسم المالك - حجم المساحة - سنة الشراء - قيمة الأرض وقت الشراء - حجم الإنتاج ونوعيته " محلى أو تصدير" )، و الأراضي الخالية التي تم شراؤها ولم تستغل ( اسم المالك - المساحة - أسباب عدم الاستثمار) والأراضي الخالية لدى الدولة ( المساحة - المكان - السعر المقترح للبيع) وذلك لتكوين قاعدة بيانات تساعد صناع القرار والمسؤولين التنفيذيين في تحقيق الاحتياجات وأولويات التنمية للوصول إلى التنمية الحضرية المستدامة.

## المراجع

- (١) مشروع سنغافورة الدولي (IE)، (٢٠١٥م)، "حلول المشكلات الحضرية"، شبكة سنغافورة العالمية للمشروع الدولي، سنغافورة، [www.iesingapore.com](http://www.iesingapore.com).
- (٢) مانيش بابنا، (٢٠١٥م)، "عولمة التنمية المستدامة"، مجلة المدينة العربية، العدد ١٦٧، منظمة المدن العربية، الكويت، ص ٦٨.
- (٣) أحمد يحيي جمال الدين راشد وأخرون، (٢٠٠٣م)، "الشراكة والتنمية الحضرية المستدامة للبيئات التراثية بين الواقع والطموح: رؤية مستقبلية لمنطقة القاهرة القبطية"، المؤتمر الإقليمي العربي لتحسين الظروف المعيشية من خلال التنمية الحضرية المستدامة، وزارة الإسكان وجامعة الدول العربية والمؤئل، ص ٦.
- (٤) محمد محمود عبدالله يوسف، (٢٠١٢م) "دور القطاع الخاص في تحقيق أهداف السياسات الإسكانية... مصر نموذجاً"، مؤتمر الإسكان العربي الثاني "سياسات واستراتيجيات توفير السكان اللائق في الدول العربية"، بغداد، العراق. ص ١٧.
- (٥) محمد محمود عبد الله يوسف، (٢٠١٢م)، " دور الجهوية في تحقيق التنمية المستدامة بالمغرب"، ندوة "الجهوية الموسعة وتحقيق التنمية المستدامة : الفرص والتحديات، مدينة الجديدة، المملكة المغربية، ص ٣.
- (٦) أحمد علي سليم البهنساوي، (٢٠٠٩م)، "الإدارة الاستراتيجية للتنمية الحضرية المستدامة، مجلة القطاع الهندسي، جامعة الأزهر، المجلد ٤ رقم ١١، ص ٥٤٨.
- (٧) محمد محمود عبدالله يوسف، (٢٠١٣م) "التوظيف الأمثل للأراضي و التنمية المستدامة بالتطبيق على مدينة ٦ أكتوبر بمصر"، الندوة العلمية الدولية الحادية عشرة لمنظمة العواصم والمدن الإسلامية " تشريعات حماية البيئة: من أجل تنمية مستدامة"، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية"، ص ٧٣.
- (٨) المرجع السابق مباشرة، ص ٧٤.
- (٩) المرجع السابق مباشرة، ص ٧٤.
- (١٠) نضال محمد بخيت أحمد، (٢٠١٠م) العوامل الاقتصادية الاجتماعية المؤثرة على الاستخدام الحضري للأرض بالتطبيق على إقليم الخرطوم الكبرى، مؤتمر الدراسات العليا، جامعة الخرطوم، ص ٩.
- (١١) محمد محمود عبدالله يوسف، (٢٠١٥م)، تقييم آثار الاستثمار العقاري وتشابكاته القطاعية في الاقتصاد المصري.. دراسة تحليلية للفترة (١٩٧٠-٢٠١٠م)، رسالة دكتوراة غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ص ٤٥.
- (١٢) المرجع السابق مباشرة، ص ٤٥.
- (١٣) المرجع السابق مباشرة، ص ٤٦.
- (١٤) المرجع السابق مباشرة، ص ٤٦.
- (١٥) المرجع السابق مباشرة، ص ٤٧.
- (١٦) محمد محمود عبدالله يوسف، (٢٠١٤م) الاستثمار العقاري والتوسع العمراني بالمدن ... نموذج المدن الجديدة في مصر، مؤتمر "الإعمار وسياسات المدن"، مدينة أكادير، المملكة المغربية، ص ٥.

- (١٧) تسخير العلم والتكنولوجيا والابتكار لأغراض استدامة المدن والمجتمعات المحلية شبه الحضرية، (٢٠١٣م)، اللجنة المعنية بتسخير العلم والتكنولوجيا لأغراض التنمية، الدورة السادسة عشرة، المجلس الاقتصادي والاجتماعي، الأمم المتحدة، تقرير الأمين العام، جنيف، يونيو ٢٠١٣م. ص ١٨.
- (١٨) أحمد عبد الرحمن الجودر، (٢٠١٥م)، جهاز التخطيط العمراني ودوره في تطبيق التقنية لدعم التنمية، مجلة المدينة العربية، العدد ١٦٨، منظمة المدن العربية، الكويت، سبتمبر ٢٠١٥م، ص ٦٣.
- (١٩) محمد محمود عبدالله يوسف، (٢٠١٣م) "التوظيف الأمثل للأراضي و التنمية المستدامة....، مرجع سبق ذكره، ص ٧٦.
- (٢٠) المرجع السابق مباشرة، ص ٧٨.
- (٢١) عصام الدين كمال محروس وآخرون، (٢٠٠٩م)، دور إدارة الأراضي الحضرية في حل المشكلات العمرانية (دراسة حالة مدينة أسيوط)، مجلة العلوم الهندسية، جامعة أسيوط، المجلد ٣٧، رقم ٣، ص ٧٩٦.
- (٢٢) المرجع السابق مباشرة، ص ٧٩٧.
- (٢٣) المرجع السابق مباشرة، ص ٧٩٩.
- (٢٤) محمد محمود عبدالله يوسف، (٢٠١٥م)، تقييم آثار الاستثمار العقاري وتشابكاته القطاعية في الاقتصاد المصري... مرجع سبق ذكره، ص ٢٦٣.
- (٢٥) أبو زيد راجح، (٢٠١٤م)، المخطط الاستراتيجي القومي للتنمية العمرانية ٢٠٥٢م، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية و الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ص ١١٤.
- (٢٦) المرجع السابق مباشرة، ص ١٤٥.
- (٢٧) وزارة التخطيط والتعاون الدولي، (٢٠١٢م)، الإطار الإستراتيجي لخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية حتى عام ٢٠٢٢م (مقترح لأغراض الحوار المجتمعي)، ص ٥.
- (٢٨) وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية والهيئة العامة للتخطيط العمراني ومحافظة السويس (٢٠١٥م)، مشروع إعداد المخطط الاستراتيجي العام والمخطط التفصيلي لمدينة السويس - محافظة السويس.. المنظور التنموي للمدينة، موقع الهيئة العامة للتخطيط العمراني، <http://gopp.gov.eg>، ١١/١٢/٢٠١٥م، ص ٦.
- (٢٩) المرجع السابق مباشرة، ص ٦.
- (٣٠) المرجع السابق مباشرة، ص ٨.
- (٣١) محمد محمود عبدالله يوسف، (٢٠١٥م)، تقييم آثار الاستثمار العقاري وتشابكاته القطاعية في الاقتصاد المصري... مرجع سبق ذكره، ص ٢٧٢.