

القرية المصرية تدخل عصر الإدارة الذاتية



بداي السيد

تطوير وتحديث القرية المصرية وحل مشاكلها العمرانية والاقتصادية والبيئية يمثل أحد محاور التنمية التي تتبناها الدولة وذلك كان الهدف من إعداد مخططات عمارة حديثة للقرى المصرية يتم بتنفيذها بالتنسيق مع سكان القرى المشاركة المجتمعية مع سكان القرى عن طريق تشكيل مجلس إدارة مسئول لكل قرية وصندوق للتنمية بهدف تحديد أولويات التنمية والإشراف على تنفيذها وقد أكدت تصريحات الدكتور محمد إبراهيم سليمان وزير الإسكان والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة أن إعداد المخططات العمرانية للقرى يهدف إلى الحد من النمو العشوائي بحيث يتم الانتهاء من تلك المخططات لكل القرى المصرية البالغة ٤٦٢٣ قرية خلال ٣ سنوات وذلك لاستيعاب الزيادة السكانية حتى عام ٢٠٢٠ ضمن منظومة متكاملة لتطوير مخططات التنمية العمرانية تعتمد على تشجيع اللامركزية من خلال التعاون مع الجامعات والمراكز الاستشارية المتخصصة وحول تفاصيل المخططات وطرق تنفيذها كان هذا التحقيق.

إعداد المخطط
في البداية أكد الدكتور حازم القويضي رئيس الهيئة العامة للتخطيط العمراني أن المخطط الاستراتيجي لتنمية القرية المصرية يهدف إلى حل المشاكل العمرانية والاقتصادية والبيئية للقرى التي تضاعف عدد سكانها لأكثر من مرة دون وجود مساحات مناسبة لتسوية هذه الزيادة نتيجة لتجميد مساحات القرى طبقاً للقانون الذي حدد الحيز العمراني لكل قرية بناء على التصوير الجوي الذي تم عام ١٩٨٥ فكانت الرؤية هي ضرورة العمل على إيجاد مخططات تعمل على تنمية القرية اقتصادياً وعمارياً لتستوعب الزيادة السكانية وتوفر لها مصادر رزق مناسبة وكذلك تمنع التعديلات على الأراضي الزراعية فتم عمل المخطط بمشاركة المجتمع نفسه عن طريق فتح حوار مع الأهالي ومعرفة ما يحتاجونه من مشروعات على أن

يتم تمويل هذه المشروعات عن طريق المبالغ المخصصة لتنمية القرية من قبل الإدارة المحلية البالغة ٢٥٠ ألف جنيه وكذلك من مقابيل رسوم الرخصة والمرافق للأراضي الفضاء غير الصالحة للزراعة التي يتم ضمها للحيز العمراني وذلك يؤدي إلى توفير مجالات للاستثمار وخلق فرص عمل جديدة تقلل من نسبة البطالة وتحد من الهجرة الداخلية من القرى للمدن موضحة أنه تم وضع معايير واضحة لاختيار الأراضي التي تدخل في نطاق الحيز العمراني وهي تتم عن طريق حساب الزيادة السكانية المتوقعة للقرية حتى سنة ٢٠٢٠ وبناء عليه يتم حساب المساحة العمرانية المطلوبة من الأراضي قليلة الإنتاج وجيوب المتخللات التي لا تصلها مياه الري وأنه تم الانتهاء من إعداد مخططات ٥٠٠ قرية ويجري حالياً التنفيذ الذي سينتهي أواخر هذا العام لتبدأ المرحلة الثانية التي تضم ١٥٠٠ قرية ثم المرحلة الثالثة والتي تستكمل تطوير وتنمية كل القرى المصرية في خلال ثلاث سنوات تنتهي في يناير ٢٠٠٨.

وأضاف د. حازم أن خطوات إعداد المخطط الاستراتيجي للقرية مرت بعدة مراحل منها عمل مسوحات ميدانية تم خلالها تدقيق الخرائط المساحية وإعمال المسح العمراني لاستعمالات وملكيات الأراضي ونظم الانشاء وارتفاعات المباني القائمة بالقرية وأنماط الاسكان وشبكات الطرق والبنية الأساسية وكذلك جميع البيانات الاحصائية المتاحة من خلال مراكز الاحصاء والمعلومات المختلفة مع التركيز على القضايا التي تم طرحها خلال اللقاءات مع أهالي القرى ودراسة قطاعات التنمية المختلفة بكل قرية ووضع رؤية لاسلوب ادارة العمران بقرى الوحدة المحلية والهيكلة الإداري على مستوى الوحدة المحلية وقراها ومواردها الاقتصادية ووسائل التمويل المتاحة ودراسة مصادر التلوث والتعرف على القضايا البيئية الأساسية التي تواجه القرية وتحديد طرق معالجتها كما تم عمل دراسة اقتصادية لتحديد أهم الأنشطة الاقتصادية ومشكلاتها المختلفة وحجم العمالة الحالية وفرص الاستثمار المتاحة بالقرية وبدائل تنمية الاقتصاد المحلي بقرى الوحدة المحلية بناء على الإمكانيات

الاقتصادية وفرص الاستثمار وفرص العمل المتوقعة وأيضاً دراسة الاسعار والعائد الاقتصادي للأراضي داخل وخارج الكتلة العمرانية كما تم عمل دراسات سكانية واجتماعية لتحديد معدلات الهجرة من وإلى القرية والتعرف على القضايا الاجتماعية مثل القرى مثل البطالة والأمية ومعدلات الجريمة وعمالة الأطفال وكذلك تحديد نوعية الخدمات التعليمية والصحية والتجارية والاجتماعية لتحديد العجز الحالي والاحتياجات المستقبلية من تلك الخدمات.

مشاركة المجتمع
في نفس الاتجاه أكدت الدكتورة غادة فاروق استاذ مساعد التخطيط العمراني والخبير بالهيئة العامة للتخطيط العمراني أن المخطط يهدف إلى التغلب على مشكلة توفير المسكن لأهالي القرية ومواجهة الزحف العمراني على الأراضي الزراعية حيث أنه بدراسة الوضع الحالي للقرى المصرية وجد أن الامتداد العمراني العشوائي التهم أكثر من مليون فدان على الأراضي الزراعية مما يتطلب وضع حدود نهائية للكتلة العمرانية للقرى بالاتفاق مع الأطراف المختلفة ذات الصلة لاستيعاب الزيادة السكانية حتى عام ٢٠٢٠ وذلك من خلال تحديد أولويات التنمية والحيز العمراني للقرية باستخدام منهج للتقدير السريع يحدد احتياجات القرية المصرية بحيث تشمل الأنشطة والمشروعات ذات الأولوية كمدخل لاعادة استراتيجيات تنمية القرية كما يشمل الحيز العمراني تحديد

الأراضي واستعمالها لتتناسب الوضع الراهن والاحتياجات المستقبلية بحيث يتم ذلك من خلال توفير قاعدة بيانات حديثة تمكن الإدارة المحلية من أداء دورها.

وأضافت د. غادة أن هذا المخطط يتم من خلال أسلوب التخطيط بالمشراكة مع سكان القرى والجمعيات الأهلية والخدمية التي تتم داخل القرية وهذه المشروعات يتم تمويلها من خلال صندوق دعم القرية وتبرعات أهل الخير من أبناء القرية.

مشيرة إلى أن الأراضي المتاخمة للقرى والصالحة للزراعة والتي لها مصدر ري دائم لا يتم ضمها داخل الحيز العمراني **سلبات وإيجابيات**
من جانبه أشار الدكتور أحمد صلاح مدرس التخطيط العمراني بهندسة عين شمس ومقرر المشروع عن جامعة عين شمس إلى أن مشروع تطوير القرية المصرية يعمل على توسيع القرية ليشمل المتخللات والأراضي المتاخمة في حدود ١٠٪ من مساحة القرية على أن تخصص ٢٥٪ من هذه النسبة كتبرعات لمشروعات خدمية مثل بناء المدارس والمساجد ومراكز الشباب وكذلك مشروعات إنتاجية لإنشاء حرف ومهن جديدة تتيح فرص عمل تلبي احتياجات الزيادة السكانية بحيث أن من يرفض التبرع بنسبة ٥٪ من مساحة الأرض تظل هذه الأراضي خارج الكردون لا يجوز البناء عليها.

وأضاف د. صلاح أن هذا المشروع يؤدي إلى معرفة احتياجات القرية المستقبلية من الخدمات والمرافق كما أنه يؤدي إلى حل مشكلات القرية ذاتياً من خلال مجلس إدارة القرية الذي يتم اختياره بصورة ودية بين أبناء القرية من رجال الأعمال وأعضاء المجالس المحلية والمزارعين والعمدة وذلك لحل مشاكل القرية مثل البطالة والفقر لأن مجلس الإدارة لديه صلاحيات اعطاء

قرى اجتماعية لمن يستحقها وتحديد حجم الفائدة المناسبة لاحتياجات وموارد أهل القرية بهدف تحديد أولويات التنمية وصلاحيات تنفيذها وسيتم تمويل هذا الصندوق من بدل التحسين للأراضي التي سوف تنضم للحيز العمراني الجديد للقرية داخل الكردون بواقع من ٤٠:٨٠ ألف جنيه لكل فدان ويتم استثمار هذه الأموال في إقامة مشروعات إنتاجية يديرها مجلس الإدارة موضحاً أن هذا المشروع هو امتداد لمشروع تطوير القرية المصرية الذي بدأ سنة ١٩٩٩م والذي كان يقضي بالالتزام بالتصوير الجوي الذي تم سنة ١٩٨٥ لتحديد أحوزة القرى الأم والقرى التابعة بحيث يتم إزالة كل المباني التي انشئت خارج هذا التحديد وتخطيط البناء داخل الكردون مع تغطية المباني لكي تستوعب الزيادة السكانية إلى أن توقف هذا المشروع وتم تطويره للمشروع الحالي.

وطالب د. صلاح بضرورة عمل توعية إعلامية مناسبة حول هذا المشروع الحيوي حتى يساهم فيه أكبر عدد من الناس لأن غالبية أهل القرى ليس لديهم فكرة عن هذا المشروع وكذلك الأسراع في إصدار القرارات المنظمة لتشكيل مجلس إدارة القرية وصندوق التنمية وتوضيح أسس الرقابة على أعماله والبيات تنفيذ المشروع واعترف مقرر عام المشروع عن جامعة عين شمس بأن المشروع برغم إيجابياته الكثيرة إلا أنه لا يخلو من بعض السلبيات التي يمكن تداركها بسهولة ومنها أنه يضم مساحات جديدة من الأراضي الزراعية وللتغلب على هذه المشكلة يجب توفير أراضي استصلاح خارج الوادي والدلتا صالحة للزراعة وهي موجودة وأرض عالية مثل النوبارية والصالحية الجديدة وكذلك فإن قرى الظهير الصحراوي التي تشرع الدولة في إنشائها والتي تمتلك مقومات النجاح من توافر مياه جوفية وأرض عالية الخصوبة يمكن أيضاً أن تحل هذه المشكلة بشرط أن يتم الانتهاء من تنفيذها قبل توسيع القرى كما أن هذا المشروع يؤدي إلى زيادة أسعار الأراضي الجديدة وكذلك فإنه اقتصر على القرى الأم فقط ولم يتطرق للعرب التابعة رغم أن من بينها عذب عدد سكانها أكبر من سكان القرى الأم.



د. محمد إبراهيم سليمان

جدول أسعار الأراضي والعقارات			
المنطقة	سعر المتر المربع		سعر المبنى بالمتر المربع
	حد أدنى	حد أقصى	
مصر الجديدة	٣٥	٣٥٠٠	٢٥٠٠
مدينة نصر	٩	٩٠٠	٢٥٠٠
المقطم	١٠	١٠٠٠	١٣٠٠
المعادى	١١	١١٠٠	٢٠٠٠
الزيتون	١٠	١٠٠٠	١٥٠٠
العبور	٢	٢٠٠	١٠٠٠
الدقى	٣٥	٣٥٠٠	٧٠٠٠
حدائق القبة	١٠	١٠٠٠	١٤٠٠
الهرم	٢٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠
فيصل	٦	٦٠٠	١٢٠٠
٦ أكتوبر	٣٥	٣٥٠٠	٦٠٠
المهندسين	٣٥	٣٥٠٠	٢٢٠٠
الزمالك	٥٠٠٠	٤٠٠٠٠	٢٢٠٠
التجمع الخامس	٤٠٠	٤٠٠٠	٥٠٠

مستشارك العقاري الإجراءات اللازمة لإصدار تراخيص البناء أو التعلية

عند الحديث عن الإجراءات اللازمة لإصدار تراخيص البناء أو التعلية قابل الزميل «طارق محمد علام» المستشار الدكتور خالد عبدالفتاح، وكيل مجلس الدولة الذي قال إن الأصل العام في مجال منح التراخيص بإنشاء البناء أو إقامة الأعمال أن صاحب الشأن يقدم بالمستندات المطلوبة وجميع الرسومات إلى غير ذلك من الأوراق التي نظمها القانون ثم تقوم الجهة الإدارية بفحص الأوراق وإصدار ترخيصها أو رفض إصدار الترخيص إلا أن المشرع رغبة منه في منع تعسف أو إساءة الإدارة في استعمال سلطاتها في منح الترخيص قد جعل من فوات جهة الإدارة لمواعيد البت في طلب الترخيص بمثابة موافقة ضمنية على الترخيص تسمح لذوى الشأن بالبناء أو إقامة الأعمال ولكن يتعين للقول بتوافر هذا الترخيص الضمني توافر عدة شروط هي:

١- انقضاء المدة اللازمة للبت في طلب الترخيص والمشار إليها في المادة السادسة من هذا القانون سواء كانت ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب أو من تاريخ إخطار الإدارة أو مضي ثلاثين يوماً بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار الممال العربي والأجنبي أو خمسة عشر يوماً بالنسبة لطلبات الهدم والترميم.

٢- ألا تصدر جهة الإدارة المختصة خلال تلك الفترة قرارها المسبب برفض طلب الترخيص أو تطلب استبقاء بعض المستندات أو غيرها.

٣- أن تكون جميع الأوراق الخاصة بالترخيص مطابقة للقانون ولائحته التنفيذية. فإذا ما توافرت هذه الشروط فلصاحب الشأن القيام بالبناء دون أن يتجاوز حدود طلب الترخيص وفي هذه الحالة يتعين على جهة الإدارة الالتزام بإصدار الترخيص له، ويلاحظ أن جهة الإدارة عندما ترفض طلب الترخيص بقرار مسبب لابد أن يكون لسبب كاف يسمح للقضاء الإداري من مراقبة مشروعية هذا القرار بما يسمح لصاحب الشأن أيضاً من الطعن على هذا القرار في حالة اختلال أسبابه وإذا كان هذا الأصل العام بالنسبة لأحكام الموافقة الضمنية للترخيص بإنشاء المبنى إلا أن المشرع قد أفرده أحكاماً خاصة بالنسبة لطلبات الترخيص بالتعليق حيث لم يجز الموافقة الصريحة أو الضمنية لطلبات الترخيص بالتعليق

إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بالتعليق ويتربط على ذلك نتيجة في غاية الأهمية والخطورة أيضاً وذلك أن المبنى أن كانت أساساته لا تسمح بالتعليق المطلوبة فإن فوات ميعاد تقديم الطلب دون أن يقابله رد من الجهة الإدارية المختصة يكون بمثابة رفض للترخيص وليس موافقة ضمنية لأن هذا الشرط الخاص بقابلية الأساس الخاص للمبنى لزيادة الاحتمال عليه شرط جوهري وأساسي، وقد أوجب المشرع في التعديل الجديد على المالك أو من يمثله قانونياً في حالة انقضاء المدة المحددة لطلب الترخيص دون البت فيه أو صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة برفضه قبل البدء في التنفيذ، وذلك في حالة استعمال قرينة الموافقة الضمنية اعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه في البدء في التنفيذ مع التزامه ببراءة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في القانون ولائحته التنفيذية، هذا وقد أجاز المشرع للجهة الإدارية المختصة بالتنظيم رفض طلبات الترخيص لسبب آخر لا يتصل بمدى سلامة الأوراق والرسومات وهي حالة الطلبات التي تقع في المدن أو الشوارع التي يصدر بتحديد قرار مسبب من المحافظ

المختص ويتعين لأعمال هذا القرار صدور موافقة من المجلس الشعبي المختص وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية بوقف الترخيص فيها وقد حدد المشرع الاعتبارات التي توجب الرفض وهي:

١- الاعتبارات التاريخية ٢- الاعتبارات الثقافية ٣- الاعتبارات السياحية ٤- تحقيقا لغرض قومي ٥- مراعاة لظروف العمران ٦- إعادة التخطيط

وإذا كان المشرع قد أعطى هذه السلطة للمحافظ في نطاق وقف الترخيص إلا أنه قيدها بمجال زمني معين هو ستة أشهر من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية.

وقد أعطى المشرع في التعديل الجديد لمجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية مد الوفاء لمد أخرى لاعتبارات يقدرها مجلس الوزراء وذلك بعد أقصى أربع سنوات... ولاشك أنه بعد فوات هذه المواعيد يعتبر عدم رد الجهة الإدارية على طلب الترخيص المستوفى للشروط والأوضاع القانونية بمثابة موافقة ضمنية على البناء لاتحاد العلة في هذه الحالة مع الحالات السالف ذكرها.