

نحو منهجية لدعم وتفعيل اتخاذ قرار تغيير
استخدام الأرض بمخططات التنمية العمرانية

د.م / أحمد حلمي

مقدمة

خلال العقود السابقة حدث تغير في استخدامات الأراضي بالشوارع الرئيسية في المدن المصرية وقد قام كثير من سكان المدن بتغيير استخدامات الأراضي نتيجة تغير كثير من الظروف والعوامل المحيطة وذلك دون سند أو مرجعية قانونية،

استعمالات الأراضي هي انعكس لوظيفة المدينة على أرض الواقع ومدى تحضرها ومستواها الاقتصادي، كما إنها ترتبط بغيرها من عناصر المنظومة العمرانية ارتباطا وثيقا، لذلك فإن أي تغيير لاستخدام الأرض (سوف يؤثر على جميع العناصر التنموية العمرانية المختلفة مثل الكثافة السكانية، وحركة المرور، ومستوى الاقتصادي الاجتماعي للمنطقة، وقيمة وسعر الأرض وغيرها من العناصر. كما أنها تعبير عن تنوع الأنشطة الإنسانية في إطار الحيز المكاني لتلبية الاحتياجات المختلفة للسكان.

تغير استخدامات الأراضي وتأثيره عبر الزمن

تغير استعمالات الأراضي يغير من طبيعة الشوارع ويؤدي إلى تغير مناطق بأكملها

شارع عبد العزيز

وذلك نسبة إلى السلطان عبد العزيز الأول الخليفة العثماني والذي زار مصر في أواخر مارس عام 1863

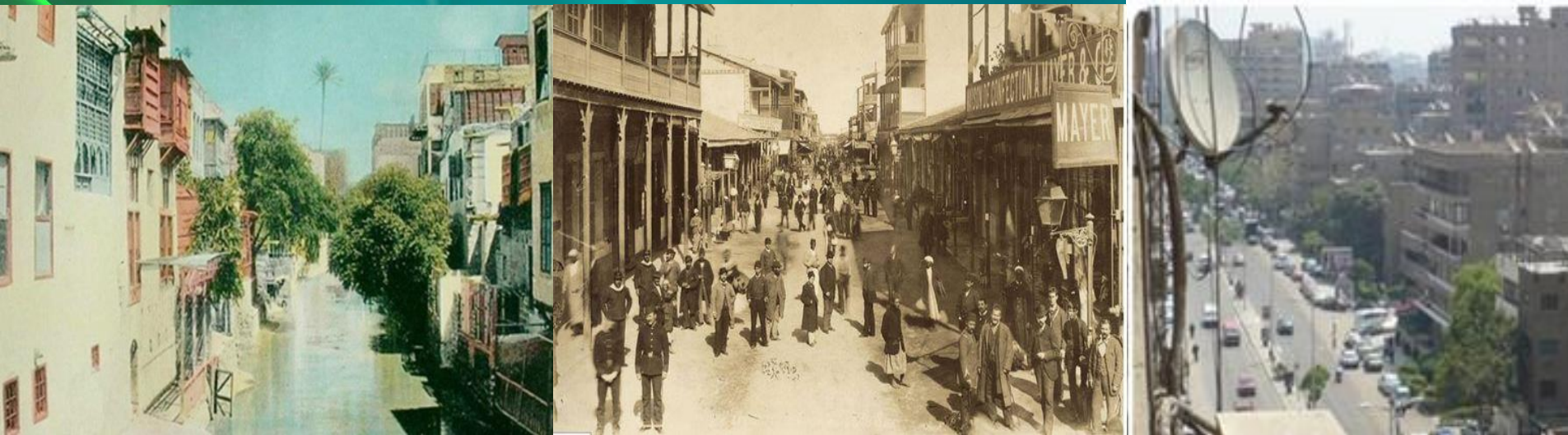


قديماً الأصل هو بالقرب من المدفن الرئيسي لسكان القاهرة ويعتبر من الشوارع ذات التاريخ الكبير
بعد ذلك بسنوات انتشرت تجارة الأثاث للأثرياء وظلت محلات الأثاث مهيمنة على الشارع حتى بداية
التسعينات

تحول الشارع إلى تجارة الأجهزة الكهربائية إلى أن احتل الشارع المكانة الرئيسة في تجارة المحمول
ومستلزماته من أكثر المناطق ازدحاما في العاصمة

شارع بورسعيد

يُعد من أطول شوارع القاهرة، يبدأ من حي السيدة زينب ويمر في أحياء القاهرة وينتهي عند الزاوية الحمراء وكان شارع بورسعيد خليج وممر مائي، هذا الممر حفره في عهد الفراعنة حقبة وجود الرومان، عمرو بن العاص إعادة شقه فسمح له ومن يومها عُرف بخليج أمير المؤمنين، سكن علي الأثرياء نظرا للمناظر الطبيعية



وفي سنة 1899 اختفى وردم وبعد ثورة يوليو أطلق بورسعيد عام 1957 وبعد ذلك ظهرت كثير من الاستعمالات الصناعية عليه خاصة بالقرب من الأزهر وحديثا كثير من هذه المصانع طلبت نقلها نظرا لقرارات الحكومة بعدم وجود المصانع داخل الكتلة العمرانية .

يناقش البحث النقاط التالية

- أولا :- متى يكون تغيير استخدام الأرض له ضرورة وأهميته
- ثانيا:- مدى مراعاة قرار تغيير الاستخدام بتحقيق (الارتقاء بالبيئة العمرانية).
- ثالثا :- العوامل التي تؤثر على تغيير الاستخدام لقطعة الأرض.
- رابعا:- عناصر العمران التي تتأثر بتغيير الاستخدام.
- خامسا:- الأسس والمعايير التي يمكن الاعتماد عليها في تغيير استعمالات الأراضي.
- سادسا:- الهيكل المقترح لاتخاذ القرار بشأن تغيير استعمالات الأراضي.

هدف البحث

إلى وضع منهج يمكن من خلال تحديد الإجراءات ودعم اتخاذ القرارات الخاصة بتغيير الاستخدام للأراضي وذلك من خلال هيكل مقترح يساعد في دعم اتخاذ القرارات في هذا الشأن.

أسباب عدم اخذ تغيير الاستخدام الشكل القانوني

- عدم وجود تشريع قبل 2008 بعد صدر قانون 119 أصبحت المسؤولية على المجلس الأعلى للتخطيط و التنمية العمرانية وهيئة التخطيط العمراني، والتي قامت بتحديد إجراءات وقواعد اتخاذ قرار تغيير الاستخدام. وقد تم اقتراح معايير واليات تدعم وتحدد كيفية اتخاذ هذا القرار بالموافقة أو الرفض
- لعدم وجود مخطط إستراتيجي قبل اكتمال إعداد مخططات الاستراتيجية لأغلب المدن 2015
- عدم وجود مخططات تفصيلية في كثير من المدن و القرى حتى الآن.
- عدم وجود إجراءات وآليات تنفيذية يمكن تطبيقها من على مستوى الإدارات المحلية
- مادة 17 من قانون البناء جاء فيها وللمجلس الأعلى بناء على عرض المحافظ المختص الموافقة على تغيير استخدام الأراضي لمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الشروط والإجراءات الواجب إتباعها في هذا الشأن

العوامل التي تؤثر على اتخاذ إجراءات بشأن تغيير استخدام الأراضي

الأنشطة والاحتياجات السكانية تتطور وتختلف عبر الزمن مما قد ينعكس على استخدامات الأراضي،
ويؤدي إلى تغيير بعض هذه الاستخدامات ضمن مخطط
التنمية العمرانية وذلك لتلبية احتياجات السكان ومتطلبات التنمية المختلفة.



العوامل التي تؤثر على اتخاذ إجراءات بشأن تغيير استخدام الأراضي

عوامل اقتصادية

تعتبر قيمة الأرض أحد أهم الأدوات الاقتصادية المؤثرة على استخدام الأراضي، وسعر الأرض هو أحد أهم عناصرها والذي يحدد الاستخدام الأمثل للأرض لتكون لها جدوى اقتصادية تقابل سعرها.

عوامل بيئية

عند تغير قطعة أرض في منطقة سكنية من سكني إلى صناعي أو ورش سوف يؤثر سلباً على البيئة الطبيعية والصحية للسكان لأنها منطقة سكنية لها خصائصها المميزة فضلاً عن الإزعاج والضوضاء التي تؤثر سلباً على السكان.

نسبة استخدامات الأراضي وعلاقتها بالمعدلات

أسس ومعدلات ميزانية استخدامات الأراضي ترتبط بطبيعة المدينة ونشاطها الاقتصادي وخصائص سكانها الاجتماعية وموقعها الجغرافي وحجم الاستثمارات بها ووظيفتها وغيرها من العوامل مما يحتم الدراسة قبل اتخاذ قرار بتغيير استخدام

العلاقة بين الاستعمالات بعضها البعض

بعض الاستخدامات تتوافق مع بعضها البعض وبعض الاستخدامات الأخرى تتعارض، وما يحدد هذا هو

المخططات العمرانية والاشتراطات البنائية

تجارب الدول العربية في تغيير استعمالات الأراضي (دبي)

المعايير الواجب استيفائها في تغيير استعمال السكن إلى نشاط خدمي

- ❖ - النشاط الخدمي مسموح على الأراضي بشارعي جميرا أو الوصل فقط
- ❖ - أن يكون النشاط ضمن الأنشطة المعتمدة على شارعي جميرا أو الوصل.
- ❖ - أن يستوفي المواقع اللازمة للنشاط المقترح ضمن حدود أراضي الفيلا ووجود شارع خدمة أو مواقف أساسية كافية لخدمة النشاط.
- ❖ دفع رسوم تغيير الاستعمال وهي 1% من قيمة الأرض قبل البناء أو قيمة الفيلا أو عقد الإيجار 0.1
- ❖ - إصدار رخصة البناء قبل الرخصة التجارية.

[illegible]

الأسس والمعايير التي يمكن الاعتماد عليها في قرار تغيير استخدامات الأراضي.

قرار تغيير استعمالات الأراضي يؤثر على العناصر الرئيسية التالية: -



قرار تغيير استعمالات الأراضي يؤثر على العناصر الرئيسية التالية:-



بورتو مارينا

التوحيد و النور



العلاقة بين المخططات المختلفة ودور كل منهما في تغيير استخدام الأراضي

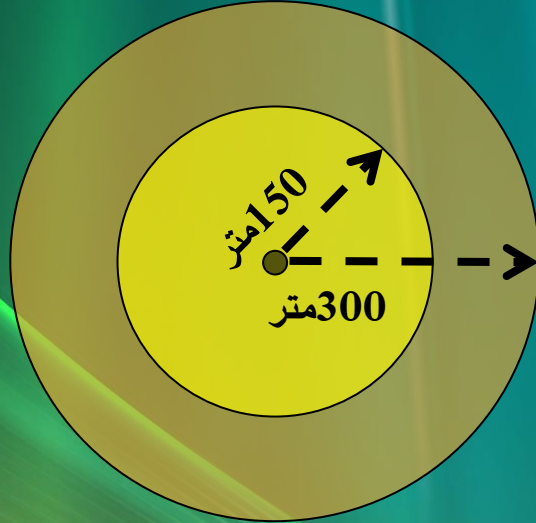


مثال على التوافق و التعارض بين الاستعمالات عند تغيير استعمالات الأراضي

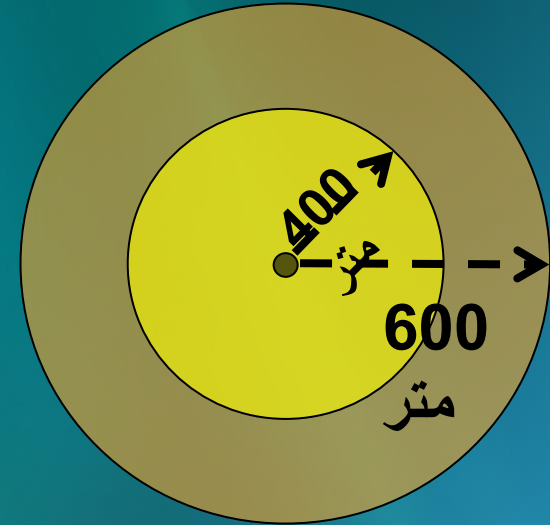


خصائص الخدمات العامة وعلاقتها بتغيير استعمالات الأراضي

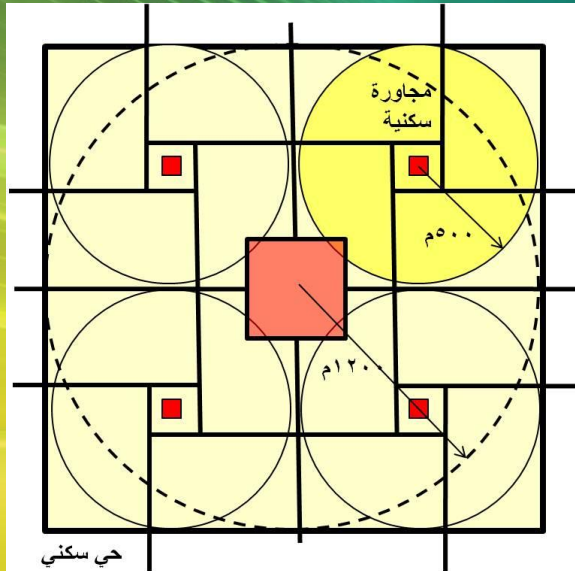
المساجد



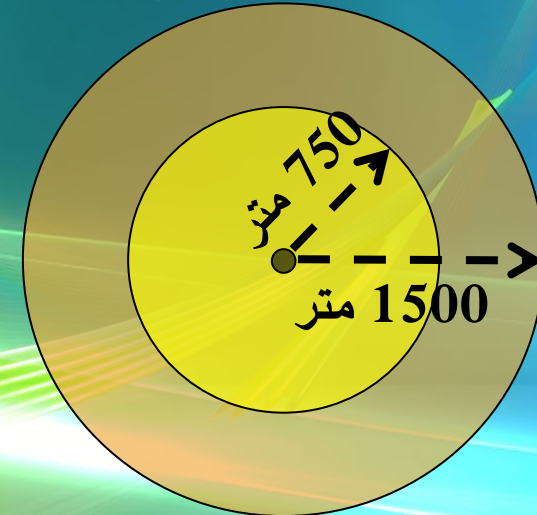
المدرسة الابتدائي



2- الخدمات التجارية بالحي السكني



2- المدرسة الإعدادي (المتوسط)



عناصر الهيكل المقترح للتعامل مواضيع تغيير استخدامات الأراضي

الجهات المعنية

الإدارة المحلية (ممثلة في
المحافظة)

(لجنة تغيير استعمالات
الأراضي) التابعة للمجلس

المجلس الأعلى للتخطيط
والتنمية العمرانية

المخطط المعتمد

مناطق ليس لها
مخططات تفصيلية

مناطق لها مخططات
تفصيلية وتقسيم أراضي

مناطق لها مخططات
عامة وإستراتيجية

مناطق ليس لها مخططات عامة
وإستراتيجية

الاستعمالات الرئيسية

حرفية وصناعية

تجاري

خدمات

سكني مختلط

سكني

عناصر الهيكل المقترح للتعامل مع مواضيع تغيير استخدامات الأراضي

أسس التعامل مع قرارات تغيير الاستخدام

خصائص الاستعمالات
الرئيسية

كل منطقة من الاستعمالات الرئيسية لها مجموعة من الخصائص
والمتطلبات

درجة من التوافق مع
الاستعمالات الأخرى

كل استعمال له درجة من التوافق والتعارض مع الاستعمالات
الأخرى

أسس واشتراطات التغير من
الاستعمال إلى آخر

تحديد مجموعة الأسس والاشتراطات لتغيير من نشاط إلى آخر
اعتمادا على خصائص الاستعمالات والعوامل الأخرى

منهج مقترح للتعامل مع مواضيع تغيير استخدامات الأراضي



منطقة المرافق والحرف	مركز تجاري ترفيهي	منطقة خدمات	إسكان مختلط	مناطق سكنية	الاستعمال
×	○	√	√	√	سكني
○	√	○	√	○	تجاري
√	√	√	√	√	ديني
○	○	√	√	√	وحدة صحية
×	○	√	√	√	مستشفى عام
○	○	√	√	√	مستشفى تخصصي
×	○	√	√	√	تعليم أساسي
×	○	√	√	√	تعليم ثانوي
×	○	√	√	○	معاهد عليا
√	√	√	√	√	خدمات اتصالات
×	○	√	√	√	ثقافي

منطقة المرافق والحرف	مركز تجاري ترفيهي	منطقة خدمات	إسكان مختلط	مناطق سكنية	الاستعمال
×	√	○	×	×	ترفيهي وسياحي
×	√	√	√	√	رياضي
√	√	√	√	○	إداري
√	√	√	√	√	أمني
√	√	√	√	○	مخازن
√	○	○	○	○	مرافق
√	×	×	×	×	حرفي
√	×	×	×	×	صناعي
○	√	√	√	√	ساحات
×	○	√	√	√	إجتماعي
√	√	√	√	√	مناطق خضراء وترفيهية
√	√	√	√	√	إنتظار سيارات

النتائج والتوصيات

- ❖ تغيير الاستخدام يعتبر أمر ضروري في بعض الحالات وأمر ممكن في بعض الحالات وأمر ممنوع في حالات أخرى
- ❖ ما يحدث من تغير وتطور عبر الزمن يؤثر على متطلبات السكان ووسائل النقل والاتصالات والتقنيات الحديثة مما يتطلب تغير في استخدامات الأراضي وهو يجعلنا نفكر في استعمالات أراضي ديناميكية تقابل هذه التغيرات.
- ❖ العوامل التي تؤثر على قرار تغيير الاستخدام (الكثافة، الصحة العامة، القيمة الاقتصادية، المرافق، الاستعمالات المحيطة،)
- ❖ اهم العناصر التي تتأثر بقرار تغيير الاستخدام: - (الكثافة، المرور، المرافق، الصحة العامة، المستوى الاقتصادي الاجتماعي)
- ❖ أهمية الاخذ في الاعتبار علاقة الاستخدامات بعضها ببعض حسب خصائص واحتياجات كل استخدام عند اتخاذ قرار بشأن تغيير الاستخدام.
- ❖ تغيير الاستخدام أمر هام يؤثر على هوية المدينة ووظيفتها ورفي البيئة العمرانية وصحة سكنها وغيرها.
- ❖ للتحقيق تغيير استخدام آمن لابد ان رفع كفاءة الإدارات المحلية بحيث تكون إجراءات ومعايير واشتراطات التغيير واضحة حتى يتم اتخاذ الاجراءات المناسبة دون التأثير سلبا على البيئة العمرانية.
- ❖ لابد من إتباع أسس وقواعد في اتخاذ القرار بشأن تغيير الاستخدام، الذي تجب فيها المصلحة العامة وتهدف ألى الارتقاء بالبيئة العمرانية.