

مصر – السياق القطري

تبلغ إجمالي مساحة أرض مصر 995,450 كم²، بينما يعيش معظم السكان في أقل من 5% من هذه الأرض. تقدر نسبة الأراضي الصالحة للزراعة بـ 3.6%، والنسبة المتبقية والتي تقدر بـ 96.4%، تسيطر عليها هضبة صحراوية شاسعة. يُتوقع بحلول عام 2030 أن يصل عدد سكان مصر المتزايد إلى نحو 120 مليون نسمة¹. مع زيادة السكان والتحضر، باتت إدارة الموارد الأرضية أكثر تعقيداً. يُدار نظام إدارة الأراضي في مصر بمزيج من القوانين الرسمية، والممارسات العرفية، واللوائح الإدارية. ومع ذلك، تُشكل التحديات، مثل السكن العشوائي والإجراءات البيروقراطية، عقبات كبيرة أمام الحوكمة الفعالة للأراضي. تتأثر الخلفية الثقافية المتعلقة بحيازة الأراضي في مصر بشكل كبير بالقوانين الإسلامية².

مقدمة

يُشكل النمو السكاني المستمر في مصر مشكلة، نظراً لتركز الكثافة السكانية في 8% فقط من إجمالي مساحة البلاد (حوالي 1 مليون كم²). يعيش حوالي 29.7 مليون شخص تحت خط الفقر الوطني، على الرغم من البرامج الحكومية الشاملة للحماية الاجتماعية. تستضيف مصر حالياً أكثر من 9 ملايين مهاجر من جنسيات مختلفة، يقم معظمهم في تجمعات حضرية غير رسمية³. ومع استمرار المعاناة⁴ في المراكز الحضرية، تتولد حاجة ماسة إلى الأراضي⁵.

الزراعة هي مكون رئيسي للاقتصاد في مصر، حيث تمثل حوالي 11.5% من الناتج المحلي الإجمالي (2017)⁶. تُعد مصر واحدة من أكبر أسواق الزراعة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا "MENA"، مع إيرادات تقدر بحوالي 36 مليار دولار أمريكي من قطاع الأعمال الزراعية في عام 2016.⁷ تؤدي تجزئة الأراضي إلى بقع صغيرة إلى تقييد الاقتصاد من حيث الحجم وتقليل الكفاءة. يوفر نهر النيل حوالي 96% من مياه مصر، وحوالي 80% من مياه مصر تُسهم في الزراعة.⁸ تزداد أهمية المياه الجوفية أيضاً كمصدر للري. حيث تزيد ندرة المياه من التنافس على الموارد المحدودة المهمة للزراعة والنمو الحضري على طول النيل. يُفاقم التغير المناخي الضغوطات والمخاطر البيئية، مما يؤثر على الإنتاجية الزراعية وتخطيط استخدام الأراضي. تتطلب الموازنة بين هذه التحديات استراتيجيات متكاملة لحوكمة الأراضي لضمان استخدام مستدام للأرض وإدارة المياه وتطوير الطاقة وسط تعقيدات اجتماعية واقتصادية في مصر.⁹ من المتوقع أن تعاني المناطق الساحلية من تأثيرات التغير المناخي المباشرة (UNFCCC 2014) بسبب ارتفاع مستويات سطح البحر.¹⁰

خلفية تاريخية

تطورت أنظمة حيازة الأراضي في مصر من خلال فترات تاريخية مختلفة: العصر العثماني، والفترة الاستعمارية البريطانية، وثورة ناصر عام 1952. كما تركت القوانين الإسلامية بصمتها على السياق الثقافي لحيازة الأراضي في مصر، مما أسهم في تشكيل الممارسات التقليدية والأطر القانونية المعمول بها.¹¹ في عام 1808، قام محمد علي بإدخال إصلاحات زراعية كبرى أثرت على ممتلكات المماليك، الذين كانوا يسيطرون على جزء كبير من البلاد وعلى إيرادات الأراضي الزراعية في مصر. وفي عام 1815، أصبح محمد علي المالك الوحيد

للأرض، متضمنًا احتكار تجارة المحاصيل¹²، وهو تحول جذري من النظام السابق الذي كان يتطلب من الفلاحين دفع الضرائب مباشرةً إلى الدولة في عام 1814. شهدت هذه الخطوة نحو تخصيص الأراضي وتوزيعها بين أيدي الخاصة¹³ توزيع مساحات كبيرة من الأراضي، وعند تقاعده، منح محمد علي منحًا أرضية كبيرة لأقاربه، أصبح الخديوي وعائلته، الذين ينحدرون من أصول تركية وألبانية وكردية، من أبرز ملاك الأراضي في مصر، حيث امتلكوا مساحات خاصة كبيرة بالإضافة إلى الأراضي التي تملكها الدولة.¹⁴

لعب الفرنسيون دورًا رئيسيًا في إصلاحات محمد علي في عام 1875. كانت مصر مقيدة بالامتيازات الأجنبية، وكان السكان الغربيون والأوروبيون في مصر معفيين من الضرائب المحلية وخاضعين لمحاكم مختلطة. لاحقًا، في عام 1882، تم إعادة فرض السيطرة المزدوجة وتأكيد الحكم الأوروبي من جديد.¹⁵ كما تم تعجيل التطوير الزراعي، وتم ترميم قنوات الري القديمة، مما زاد المساحة المروية بمقدار 100,000 فدان لتصل إلى 3 ملايين فدان في عام 1883.¹⁶

كانت الإصلاحات الزراعية التي تلت ثورة عبد الناصر في عام 1952 تقوم على أساس تحديد سقف أقصى لملكية الأراضي، وتوزيعها على حوالي 350,000 أسرة في الفترة بين عامي 1952 و1970.¹⁷ وفي عام 1974، تم إصدار قانون لاستعادة الحيازات الأرضية الكبيرة إلى الملاك، مما أدى إلى نمو متزايد وقوي في سوق الملكية الخاصة. وبحلول عام 1975، كانت أقل من ثمن المساحة الزراعية الإجمالية تحت تملك أصحاب الأراضي الذين يمتلكون مساحات تصل إلى 50 فدانًا. أدخلت هذه الإصلاحات قوانين لحماية المستأجرين، وألزم الملاك الذين يبيعون أراضيهم لأغراض غير زراعية بدفع نصف ثمن البيع للمستأجرين. تكثفت الإصلاحات بالنجاح في تسجيل حقوق الملكية المنقولة والسيطرة على الإيجارات، ما أسفر عن تأمين حقوق إيجار طويلة الأمد للأسر الفقيرة.¹⁸

بحلول الحرب العالمية الأولى، استطاع العثمانيون تحقيق تسجيل محدود للأراضي. ومع ذلك، استبدلت القوى الاستعمارية هذا النظام بأنظمة ملكية شبه جماعية، مما أدى إلى زيادة نظام المشاركة الزراعية في المناطق المزروعة. هذا التحول ساهم في تركيز ملكية الأراضي في أيدي النخبة المحلية والمستوطنين الأوروبيين، حيث كانت 11.5% من الأراضي الزراعية تخضع لسيطرة شركات أوروبية.¹⁹

بعد الاستقلال، قامت إصلاحات الأراضي في عهد الرئيس عبد الناصر، المعروفة بـ"الإقطاع"، بتعزيز الرأسمالية الصناعية بين ملاك الأراضي من الفلاحين، وذلك بتقليص قوتهم الاقتصادية والسياسية تحت شعار العدالة الاجتماعية.²⁰ كما تم إنشاء إطار قانوني لنظام تسجيل الملكية في مصر من خلال قانون تسجيل السجلات الشخصية والعينية.²¹

في عام 1992، قام القانون رقم 96 بإلغاء الأحكام الرئيسية لإصلاح الإيجار الذي استمر لمدة 30 عامًا، والذي كان قد ضمن الأمان طويل الأمد لحق الانتفاع وانخفاض إيجارات الأراضي، وذلك بالسماح بارتفاع الإيجارات ومنح الملاك الحق في طرد المستأجرين. بررت الحكومة هذا الإجراء بالحاجة إلى زيادة كفاءة الإنتاج الزراعي، وأرجعت ركود القطاع الزراعي إلى تجزئة الحيازات الزراعية الصغيرة.²²

التشريعات والأنظمة المتعلقة بالأراضي

يضمن دستور مصر لعام 2014 حماية الملكية والملكية الخاصة كما يكفل حق الإرث. تعزز المادة 78 من الدستور حق الإسكان ليشمل معايير الجودة والسلامة، محملاً الدولة مسؤولية إعداد خطة سكنية. وقد وجهت انتقادات لحق السكن في الدساتير السابقة، كما في المادة 68 لعام 2012، بسبب عدم توضيحها لمعايير السكن المناسب وعدم تحديد الجهات المسؤولة عن تلبية حقوق السكن بشكل واضح.²³

يعرّف القانون المدني، القانون رقم 131 لعام 1948، العقارات بما في ذلك حقوق الملكية وإجراءات المحكمة.²⁴ كما أنشأت مواد هذا القانون إطارًا عامًا للإقراض العقاري يخضع لقانون تمويل العقارات رقم 148 لعام 2001.

ومنذ ثورة عام 1952، شهدت مصر سلسلة من الإصلاحات الأرضية المهمة. وقد أسفرت الإصلاحات الزراعية التي تم إقرارها في نفس العام والخاصة بنظام حيازة الأراضي، عن توزيع الأراضي على الأفراد. تهدف هذه التشريعات إلى وضع قيود على ملكية الأراضي بالنسبة للأفراد، بحيث لا تتجاوز 200 فدان لكل شخص. وبموجب القانون رقم 50 لسنة 1969، فإنه لا يُسمح بأن تزيد الممتلكات الزراعية للفرد

عن 50 فدانًا، وهو ما يعادل تقريبًا 21 هكتارًا.²⁵ وفي العقد السبعيني من القرن الماضي، تم إدخال إصلاحات إضافية أدت إلى تقليل المكاسب التي كان يحققها الملاك الصغار والمستأجرون. ونتيجة لهذه الإصلاحات، استفاد حوالي 9% من السكان الريفيين من توزيع الأراضي، والذي بلغ حوالي 12.5% من إجمالي المساحة المزروعة.²⁶

في عام 1992، ألغى القانون رقم 96 الإصلاح الزراعي لعام 1952، إلا أنه لم يُطبق بشكل كامل حتى عام 1997، مما أتاح استمرارية حقوق الإرث للأراضي. في غضون ذلك، ارتفعت الإيجارات من 7 إلى 22 ضعفًا لقيمة الضريبة الأرضية، مما أدى إلى نزاعات على الأراضي وعمليات إخلاء واسعة النطاق للفلاحين.²⁷ بينما فرض قانون التخطيط العمراني رقم 3 لعام 1981 قيودًا صارمة، مانعًا تقسيم وتداول جزء من قطعة الأرض حتى يُسجل قرار التفويض في سجل العقارات.²⁸

وفقًا لقانون إعادة تنظيم أعمال البناء رقم 106 لعام 1976، يُحظر إجراء أي تعديلات أو ترميمات على المباني القائمة على الأراضي الزراعية دون الحصول على ترخيص. حيث تستلزم الموافقة على مثل هذه التعديلات إشراف لجنة تُشكل بقرار مشترك من وزير الإسكان ووزير الزراعة واستصلاح الأراضي.²⁹

تصنيفات حيازة الأراضي

يقوم نظام حيازة الأراضي في مصر بشكل أساسي على إطار الملكية الجماعية، حيث يمتلك الورثة حصصًا من العقار تُسمى "الشيوخ". هذا النموذج من الملكية الجماعية شائع بين العائلات، مع وراثة العديد من الورثة لأجزاء من العقار. يشمل القطاع غير الرسمي لحيازة الأراضي التجمعات على الأراضي الزراعية والصحراوية على حد سواء، حيث قد يتم الاعتراف غير الرسمي بحقوق الأرض دون وجود وثائق رسمية أو اعتراف قانوني. يعكس هذا الترتيب غير الرسمي الممارسات التقليدية وأنظمة حيازة الأراضي غير الرسمية الشائعة في مناطق مختلفة من مصر.³⁰

هناك ثلاثة أشكال لحيازة الأراضي الزراعية في مصر: الملكية، الإيجار، والحيازة المختلطة. في نموذج الحيازة المختلطة يكون المالك صاحب حصة من الأرض، في حين يمتلك المستأجر الحصة الأخرى، مع الاقتصار على حقوق الاستخدام فقط.³¹

هناك خمسة أنواع رئيسية من حيازة الأراضي الرسمية في مصر.³²

- **الملكية العامة:** أراضي الدولة التي تديرها الحكومة تشمل الأراضي الصحراوية والأراضي غير المُدعى بها: أو أي أرض عامة تخدم المنفعة العامة.
- **الأراضي المُستأجرة علنًا:** هي أراضي مملوكة للدولة ومُستأجرة لفترات طويلة. يمكن تحويل الحقوق إلى ملكية بعد فترة محددة.
- **الملكية الخاصة:** هي الأرض ذات الملكية الحرة التي يتم تسجيلها رسميًا في المناطق المحلية، بينما تعتبر الأراضي غير المُسجلة حيازة غير رسمية.
- **أرض الوقف:** هي أرض مُخصصة من الدولة لأغراض خيرية وتُدار من وزارة متخصصة ولا يمكن بيعها أو رهنها.
- **التعدي "وضع اليد":** هي أرض تم الاستيلاء عليها بشكل مستمر لمدة لا تقل عن 15 عامًا مما يضمن ملكيتها دون الحاجة إلى إثبات حقوق من قبل المالك وفقًا للقانون المدني.

حاليًا، تُقسم ملكية الأراضي إلى ثلاثة أشكال رئيسية: الأراضي العامة، والأراضي الخاصة، وأراضي الوقف، والتي هي وقف لأغراض خيرية. تشمل الأراضي العامة الأراضي غير المُسجلة والأراضي الجماعية، بما في ذلك الأراضي العرفية مثل تلك المُخصصة لقبائل البدو في المناطق الصحراوية. بينما تسجل الأراضي الخاصة من قبل الأفراد وفقًا لما يلي:³³

- قانون 114 لعام 1946 (السجل الشخصي): هو نظام التسجيل الأقدم الذي يعمل في المناطق الحضرية، وهو نظام توثيق يعتمد على الملكية الفردية.

- قانون 142 لعام 1946 (السجل العيني): يعتمد هذا السجل على العقار و يُطبق فقط في المناطق الريفية على عكس نظام السجل الشخصي.³⁴

تم الاعتراف بتقليد "الشفعة" في القانون المدني، الذي يقن حقوق ملكية الأراضي التقليدية. يمنح هذا التقليد مالك الأرض المجاور حق الرفض عند بيع قطعة أرض، وذلك بهدف تشجيع توحيد الأراضي.³⁵

يعتبر قلة الإسكان المتاح دافعاً رئيسياً لتوسع المستوطنات غير الرسمية، التي تبدأ عادة بنواة صغيرة ثم تتسع مع قيام المطورين بتسوير قطع أراضٍ أكبر على أطراف النواة، ليتم تقسيمها وبيعها. استمد السكان حقوقهم العرفية لأراضيهم ومساكنهم من أحكام القانون المدني بشأن إنشاء مطالبات باليد، حيث جمعوا وثائق لدعم مطالباتهم، مثل فواتير الخدمات العامة. تُثبت هذه المطالبات من قبل مالك قانوني وعادةً لا تضم تاريخاً معقداً من المعاملات والتقسيمات والإرث.³⁶

يُعترف رسمياً بحقوق الأراضي العرفية في مصر بموجب القانون، على الرغم من أن التركيز بشكل أساسي ينصب على الاعتراف بمطالبات الأفراد بدلاً من القبائل. يؤثر التطبيق العملي لهذا الاعتراف بشكل ملحوظ على البدو وأولئك الذين استردوا أراضي على طول الساحل الشمالي الغربي، مدعين السيطرة في غياب الوثائق الرسمية. بإصدار قانون الصحراء رقم 124 لعام 1958، تم إلغاء الاعتراف القانوني بالحقوق العرفية، وأُعطيت الأولوية للتوثيق العقاري للأراضي المعنونة. في تطور لاحق، سمح القانون رقم 100 لعام 1964 بالاعتراف بالعناوين العرفية. وفي عام 1969، قامت الدولة بتأميم الأراضي غير المسجلة وجعلتها متاحة للبيع أو الإيجار للأفراد أو الشركات. لاحقاً، في عام 1981، اعترف القانون بالمطالبات العرفية للأراضي التي تم تأميمها.³⁷

لا يُطبق نظام التسجيل العيني في المناطق الحضرية، إذ لا يسمح القانون رقم 142 لسنة 1964 بتسجيل المبنى كوحدة عقارية. يتأثر هذا النظام أيضاً بالتكاليف الإدارية العالية للتسجيل، مما يؤدي إلى انخفاض معدلات القطع المسجلة بسبب سياسات التمويل البلدي غير المتطورة.³⁸ ويعيق القانون الحاكم لنظام السجل الشخصي المعالجة الفعالة للمعاملات، حيث تستغرق العملية الحالية للتسجيل الرسمي والإيجار طويل الأمد وقتاً طويلاً وتكلفة عالية، مما يجعل معظم الأشخاص يفضلون العزوف عن عملية التسجيل القانوني لصالح طريقة تسجيل غير رسمية.³⁹

يتميز نظام الحكومة المحلية في مصر بطابعه المركزي، ما يؤدي إلى ضعف التنسيق بين المؤسسات الحكومية المختلفة. مجلس الشعب المحلي (LPC)، يعتبر هو الهيئة الحكومية العليا، حيث يتحمل مسؤولية التنمية الشاملة للمجتمعات الحضرية، وهذا يشمل تخطيط وصياغة خطط التطوير والتجديد. ومع ذلك، تقتصر مهام الحكومة المحلية على الأدوار التنفيذية فقط، ضمن الميزانية المخصصة لها، دون أن تمتلك السلطة في اتخاذ القرارات.⁴⁰

تتنوع ملكية العقارات وفقاً لتخصيص الأرض، سواء أكانت صحراوية، أراضي مستصلحة، أو زراعية، وهو ما يحدد القانون المناسب الذي يجب تطبيقه.⁴¹ يُعد التسجيل إلزامياً لضمان صحة وثيقة ملكية العقار وقابليتها للتنفيذ ضد الطرف الثالث. يُنظم التسجيل بموجب القانون المدني المصري رقم 131 لعام 1948 وقانون تسجيل العقارات رقم 114 لعام 1946، اللذين تم تعديلهما مؤخراً بالقانون رقم 9 لعام 2022.⁴² تستهدف التعديلات على القانون التخلص من الإجراءات المعقدة، تخفيض رسوم التسجيل، وتبسيط العملية برمتها. كما تم فصل عملية دفع ضريبة العقارات عن إجراءات التسجيل، وألغيت الحاجة إلى تقديم بيانات تثبت سلسلة حيازة العقار. إضافةً إلى ذلك، تم تقليل الفترة القصوى للتسجيل إلى 37 يوماً بدلاً من سنتين، وفقاً للقانون السابق.⁴³

إدارة الأراضي

يعكس تاريخ حيازة الأراضي في مصر تفاعلاً ديناميكياً بين التأثيرات الإدارية، القانونية والثقافية في مصر، ابتداءً من العهد العثماني. ففي عام 1813، نفذ وزير المالية مسحاً رسمياً لتقسيم الأراضي الزراعية إلى شرائح خاضعة للضريبة، ما أدى إلى تأسيس مناطق إدارية ومحافظة كانت تشكل أساساً للضرائب في تلك الفترة.⁴⁴ لعبت الفترة الاستعمارية البريطانية دوراً بارزاً في تطوير نظام إدارة الأراضي؛

حيث منذ عام 1897 وحتى عشرينيات القرن الماضي، خضعت معظم الأراضي الريفية لعمليات المسح والرسم الخرائطي، كما تم إجراء مسح لسجلات العقارات لغالبية العقارات الحضرية في القاهرة حتى عام 1940. بعد استقلال مصر، تم وضع إطار قانوني لإدارة نظام تسجيل الملكية.⁴⁵ تدير **وزارة العدل** (MOJ) عمليات تسجيل الملكية من خلال مكاتبها المنتشرة في جميع أنحاء مصر (الشهر العقاري)، وتقوم **الهيئة المصرية للمساحة** (ESA)⁴⁷ بمهام المسح والتفتيش للعقارات وتحافظ على نظام مسح السجلات العقارية.

خلال الحكم العثماني، ظهرت أنظمة حيازة أراضي متنوعة، تعكس قوانين الملكية الإسلامية وتشمل فئات متنوعة، تسمى "ملك"، بما في ذلك الأراضي المملوكة للدولة "رقابة" والأراضي المملوكة للفلاحين "تصرف". تُسمى الأراضي الزراعية المملوكة للأمير بأراضي "ميري" أو "أميري" وغالبًا ما تُزرع جماعيًا على "مشاع". "وقف" تعني الأرض المخصصة إلى الأبد للأغراض الخيرية. الأراضي العامة المتاحة للجميع، "موات"، وتكون خاضعة لقانون الأراضي العثماني "الشريعة"، تقدم حقوق الاكتساب من خلال الهيئة ("إقطاع") أو استصلاح الأراضي ("إحياء الموات"). هذه الأنظمة حددت حقوق الاكتساب من خلال الإرث، الشراء، الزواج أو الأغراض الخيرية، مما يوضح التنوع في منظومة حيازة الأراضي في مصر التاريخية.⁴⁸

على الرغم من التقدم المحرز، ما زالت التحديات تواجه القطاع الزراعي بشكل خاص. تسبب تجزئة الأراضي في تقويض تنافسية القطاع الزراعي المصري في الأسواق العالمية نظرًا لانخفاض إنتاجية المزارعين الصغار. وتظل الأراضي الزراعية، حتى الآن، محورًا للصراع بسبب فشل استحوذات الأراضي الصغيرة والأنشطة البنائية التي تنتهك الأراضي الزراعية من خلال البناء العشوائي الذي يؤدي إلى ظهور مناطق غير آمنة على نطاق واسع.⁴⁹ في عام 2008، تم إقرار "هيئة تطوير المناطق العشوائية" (ISDF) بموجب المرسوم الرئاسي رقم 305 لعام 2008، والتي تم توسيع نطاق عملها لاحقًا ليصبح "صندوق التطوير العمراني" (UDF) في عام 2012، والذي يهدف إلى تحسين المناطق غير الرسمية المصنفة كمناطق غير آمنة وغير مخططة.⁵⁰

في معاملات العقارات، تحكم مبادئ الشريعة الإسلامية الاتفاقيات وحقوق الميراث، بينما تستهدف التعديلات التشريعية تسهيل إجراءات التسجيل. يقتضي القانون المدني وقانون رقم 114 لسنة 1946 ضرورة تسجيل عقود البيع لدى كاتب عدل الدولة لضمان صحتها. ومع ذلك، بسبب ارتفاع رسوم التسجيل، تبقى العديد من معاملات العقارات والأراضي بدون تسجيل. تحت الاتفاقيات غير المسجلة، يحصل المشترون على حقوق تعاقدية شخصية بدلاً من العنوان القانوني للملكية. تسعى التغييرات التشريعية الحديثة إلى تنظيم سوق العقارات وحث الاستثمار، من خلال إدخال تعديلات تقلل من رسوم التسجيل وتقدم حوافز للمشتري لتسجيل عقاراتهم وضمان حقوق ملكيتهم بشكل رسمي.⁵¹ رغم هذه المساعي، لا تزال عمليات نقل الملكية غير الرسمية شائعة في المناطق الرسمية وغير الرسمية على حد سواء.⁵²

في العصر الحديث، انخرطت مصر في مشاريع شاملة لتسجيل الأراضي. "مشروع نظام تسجيل الأراضي"، الذي أُطلق في عام 2006 بموجب بروتوكول تعاون بين وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات (MCIT) ووزارة الموارد المائية والري، نُفذ على ثلاث مراحل بهدف تسهيل توثيق ملكية الأراضي ومسح السجلات العقارية لجعل تسجيل ملكية الأراضي أكثر شمولية.⁵³ يشمل ذلك أتمتة قواعد البيانات التي تحتوي على خرائط ووثائق مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بنظام المعلومات الجغرافية. يضمن مركز المعلومات للتسجيل في وزارة العدل دمج وإدارة بيانات التسجيل، ويعمل المشروع بشكل وثيق مع مكاتب التسجيل لتسهيل عملية التسجيل والحفاظ على دقة السجلات.⁵⁴ بالإضافة إلى ذلك، يتماشى المشروع مع عمليات مركز الرسم المساحي التابع للهيئة المصرية للمساحة (ESA)، التي طورت قاعدة بيانات وطنية لمشاريع العقارات كنظام متكامل للمعلومات الجغرافية في المجتمعات الحضرية الجديدة من خلال جرد لتطوير الثروة العقارية في مصر.⁵⁵ في عام 2023، وافق مجلس الوزراء المصري على مشروع قانون لإنشاء قاعدة بيانات عقارية وطنية موحدة، مرتبطة بنظام ترميز موحد لخلق خريطة أساسية متكاملة تشمل رقم ترميز موحد للوحدات والمباني والأراضي كل ذلك ضمن إطار أمن لنظام المعلومات الجغرافية ضمن رؤية مصر 2030، والتي تهدف إلى تحقيق نمو اقتصادي مبني على التحول الرقمي.⁵⁶

في إطار مبادرات الإسكان، أطلقت مصر برنامج تمويل الإسكان الاجتماعي (SHF) بالتعاون مع البنك الدولي، عبر برنامج التمويل العقاري الشامل المعروف بـ "برنامج التمويل من أجل النتائج" (PforR) يستهدف البرنامج سد فجوة الإسكان وتقديم حلول سكنية بتكلفة ميسورة لمليون أسرة ذات دخل منخفض، من خلال صندوق تمويل الرهن العقاري.⁵⁷ وتتصب الأهداف الرئيسية لهذا المشروع على تحسين

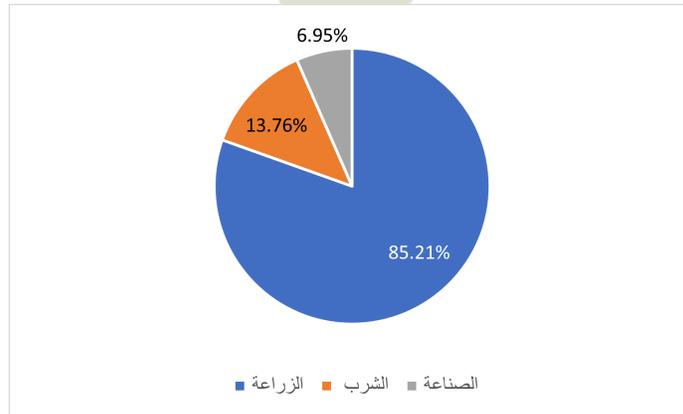
الحكومة وتعزيز القطاع الإسكاني المؤسسي، من خلال تشجيع دور القطاع الخاص في توفير الإسكان لذوي الدخل المنخفض وتعزيز الشفافية والمساءلة ضمن برامج الإسكان الاجتماعي.⁵⁸

يُعتبر جمع البيانات جانباً أساسياً في إدارة حيازة الأراضي، مع وجود أنظمة مركزية مخصصة لتجميع الإحصائيات وتحليلها. تُسهم منظومة الحسابات القومية (SNA)، التي تتبع وزارة التخطيط (MOP)، بشكل شامل في تجميع بيانات الحسابات القومية. من جهته، يعمل الجهاز المركزي للتعينة العامة والإحصاء (CAPMAS)، الذي تأسس بموجب المرسوم الرئاسي رقم 2915 لعام 1964، بالتعاون مع الهيئات الحكومية لتوفير إحصائيات دقيقة عن الحالة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. تقوم الإدارة العامة للحسابات القومية (NAD) ضمن CAPMAS بإجراء استطلاعات هامة تخص الدخل والإنفاق، بما في ذلك حيازة وملكية السكن. ومع ذلك، يُمثل تحقيق إطار إحصائي شامل تحدياً مستمرًا لعمليات جمع البيانات في مصر⁵⁹، إذ تعاني الإحصائيات الوطنية من نقص واضح في البيانات المتعلقة بمعدلات الأمان في حيازة الأراضي. تستمر القيود المتعلقة بالبيانات، خاصة فيما يخص مجموعات بيانات البناء الرسمية المرتكزة على تصاريح البناء. كما تُقدر بيانات البناء غير الرسمي بأقل من قيمتها الحقيقية، مع تركيز المجموعات البيانية بشكل أساسي على الحيازة الأولية، متجاهلة الأسر الساكنة على أراضي الدولة أو ضمن ترتيبات حيازة ثانوية. ويؤدي هذا النقص في البيانات إلى تعطيل الفهم الشامل لمعدلات الأمان في حيازة الأراضي، مما يسلط الضوء على الحاجة إلى تحسين أساليب جمع البيانات لتشمل جميع أنماط ترتيبات حيازة الأراضي عبر البلاد.⁶⁰

تسلط بيانات مبادرة Prindex الضوء على أهمية الوثائق الرسمية في توفير الشعور بالأمان بخصوص حيازة الأراضي. ومع ذلك، تساهم آليات بديلة أيضًا في تعزيز إحساس الأفراد غير الموثقين بالأمان. وفقًا لـ Prindex، يشعر 88% من الأشخاص الذين لديهم وثائق رسمية بأمان بالنسبة لحيازة أراضيهم، بينما حوالي 70% من الذين لا يحوزون على وثائق يشعرون بأمان أيضًا. هذا يُظهر أن الآليات البديلة لتأمين حيازة الأراضي، حتى في غياب التسجيل الرسمي، تقوم بدور فعال كبديل للإجراءات الرسمية.⁶¹

توجهات استخدام الأراضي

تنقسم الأراضي الزراعية في مصر بشكل رئيسي إلى منطقتين: وادي النيل، الذي يشكل 80% من المساحة المزروعة، ودلتا النيل، التي تشكل 20% من المساحة المزروعة. وتبلغ المساحة الإجمالية للأراضي المزروعة حوالي 3.5 مليون هكتار.⁶² على الرغم من أن الأراضي الزراعية شكلت أقل من 4% من إجمالي مساحة الأرض في عام 2005، إلا أن مصر تحوز على نحو من 3.5 مليون هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة وجميعها تحت الري.⁶³ تشكل الزراعة أكثر من 80% من احتياجات البلاد المائية. ومع ذلك، من المتوقع أن تصل الفجوة بين الطلب على المياه والعرض إلى 20 مليار متر مكعب بحلول عام 2037.⁶⁴



الشكل (1) مصادر الطلب على المياه في مصر، البنك الدولي 2020⁶⁵

تُعد مصر من الدول التي تواجه نقصًا حادًا في المياه وفقًا للأمم المتحدة، وقد تبلغ مرحلة الندرة المطلقة بأقل من 500 متر مكعب للفرد سنويًا. يشكل نهر النيل المصدر الأساسي للمياه، موفرًا حوالي 55.5 مليار متر مكعب للعام الواحد.⁶⁶ رداً على هذه التحديات، اعتمدت الحكومة سياسة وطنية ترمي إلى استصلاح الأراضي الصحراوية لغايات الزراعة والاستيطان. في الوقت الراهن، يلقي سد النهضة الإثيوبي بظلاله على إمدادات المياه المتجهة إلى مصر، ما يُعقد من مهمة إنجاز مشاريع استصلاح الأراضي.⁶⁷ علاوة على ذلك، من المتوقع أن يؤدي تغير المناخ إلى تقليص محصول الغذاء بنسبة 10% بحلول العام 2050 نتيجة للضغوط الحرارية والمائية.⁶⁸ تُسهم الممارسات الزراعية غير المستدامة أيضًا في تفاقم ظاهرة تغير المناخ، إذ يقتصر دفع المزارعين على تكاليف التشغيل والصيانة للمياه، دون اعتبار للتأثيرات البيئية الخارجية. مؤشر آخر على التغيير في دلتا النيل يتمثل في تسرب مياه البحر، الناجم عن ارتفاع مستويات سطح البحر وزيادة مستويات ثاني أكسيد الكربون.⁶⁹

استثمارات الأراضي

تواجه الشركات العاملة في مجال الزراعة تحديات كبيرة للحفاظ على مستويات الإنتاج، نظرًا لتجزئة ملكية الأرض، حيث أن 85% من المزارع تتراوح مساحتها حول 1.5 فدان فقط. بالإضافة إلى ذلك، تعاني الزراعة من مشكلة انخفاض كفاءة استخدام المياه، إذ تستهلك الزراعة حوالي 82% من إجمالي موارد المياه بالبلاد.⁷⁰ في مواجهة هذه التحديات، تبحث الحكومة المصرية عن سبل لإشراك القطاع الخاص في معالجة الفجوة بين الطلب والعرض على المياه من خلال استثمارات في مصادر بديلة للمياه. تتضمن هذه الاستراتيجية توسيع مشاريع تحلية المياه، إعادة استخدام المياه المعالجة، وزيادة الاعتماد على المياه الجوفية. وتشمل الخطط أيضًا توسيع بناء محطات لمعالجة مياه الصرف الصحي بغرض استخدامها في ري الأراضي الزراعية.⁷¹

يقوم الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (CAPMAS) بدور وكالة الإحصاء الوطنية في مصر. على الرغم من ذلك، تظل شفافية البيانات والوصول المفتوح إليها في مصر محدودين. وفقًا لأحدث تقييم لمخزون البيانات المفتوحة (ODIN) لعام 2022، جاءت مصر في المرتبة الـ130 من بين 190 دولة، حيث حصلت على 53 من أصل 100 من حيث توفر البيانات، ولكنها حصلت على 31 من أصل 100 من حيث الانفتاح. هذا يدل على أن مصر قد أحرزت بعض التقدم في مجال انفتاح البيانات، غير أن الوصول إلى بيانات شاملة ومفصلة لا يزال محدودًا، مما يسلط الضوء على الحاجة إلى مزيد من التحسينات في مجالات شفافية البيانات وإمكانية الوصول إليها.⁷²

ضمن "استراتيجية التنمية الزراعية لعام 2003"، يسعى "المشروع القومي لاستصلاح وزراعة الأراضي"⁷³، الذي أُطلق في عام 2015، إلى تحقيق تنمية زراعية صناعية شاملة عبر استصلاح مليون ونصف المليون فدان.⁷⁴ في عام 2018، شرعت وزارة البيئة في تطوير "الخريطة التفاعلية لمخاطر التغيرات المناخية" كأداة مهمة لتجميع مصادر البيانات المتنوعة في القطاع الزراعي. وقد تم إطلاق النسخة الأولى من التطبيق الخاص بها في عام 2021.⁷⁵ من عام 2019 إلى عام 2022، عملت المفوضية الأوروبية بالتعاون مع "وزارة الموارد المائية والري" و"عدة جهات مصرية أخرى على "مشروع تعزيز الإصلاحات في قطاعي الطاقة المتجددة والموارد المائية في مصر عبر تطوير مشروع بناء القدرات".⁷⁶ تأتي هذه الجهود لدعم عمليات الإصلاح الجارية في قطاع المياه، وذلك بهدف تحقيق الأهداف المنصوص عليها في "الخطة القومية للموارد المائية 2017 – 2037" وتقديم "وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي" تحديثات دورية حول المشاريع الجديدة من خلال [بواتها الإلكترونية](#)، مما يساهم في زيادة الشفافية وتيسير الوصول إلى المعلومات في القطاع.

قام المجلس الأعلى الجديد للاستثمار في مصر بتعزيز الاستثمار المباشر الأجنبي (FDI) والاستثمار الخاص، من خلال قيادة تعديلات تشريعية بالتعاون مع وزارة العدل. تستهدف هذه التعديلات تخفيف القيود على ملكية الأراضي وتيسير الاستحواذ الأجنبي على العقارات داخل البلاد. كما وسعت الحكومة نطاق "الرخصة الذهبية"، والتي تمنح المستثمرين إمكانات تأجير، شراء، تشغيل، وإدارة المشروعات.⁷⁷ وفي سياق متصل مؤخرًا، أطلقت "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة"، في العام 2023، [بوابة الكتر ونية](#) تقدم للمستثمرين تحديثات شهرية ومعلومات شاملة حول استخدام الأراضي في المدن الجديدة، لتعزيز الشفافية وتسهيل وصول المستثمرين المحتملين إلى البيانات.⁷⁸

تضع عدة قوانين في مصر أحكاماً عامة لنزع ملكية العقارات الخاصة، منها القانون رقم 27 لعام 1956، والقانون رقم 252 لعام 1960، والقانون رقم 577/54، بالإضافة إلى القانون رقم 10 لعام 1997.⁷⁹ في عام 1997، صدقت الحكومة على قانون الاستثمار الجديد رقم 72 لعام 2017 وقانون الحوافز رقم 8 بهدف إزالة العقبات وتبسيط الإجراءات البيروقراطية. تقدم هذه القوانين إعفاءات من رسوم التسجيل، وتخصيص أراضي بدون مقابل لبعض المشاريع الاستراتيجية، وتسترد 50% من قيمة الأرض المخصصة للمشاريع الصناعية التي تستوفي شروطاً معينة. تستهدف هذه الإجراءات تحفيز الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية من خلال تيسير عملية الحصول على الأراضي لتنفيذ مختلف المشروعات⁸⁰.

بحسب التحالف الوطني للعمل الأهلي التنموي (NACDW)، يشغل قطاع الزراعة حوالي الـ 25% من اليد العاملة، ويُعد 85% من بينهم من فئة المزارعين صغار. تواجه هذه المجموعة عدة تحديات، بما في ذلك معدل الدوران العالي لليد العاملة وصعوبة الوصول إلى عمالة ماهرة. كما تسهم ظروف العمل القاسية والنقص في التواصل الفعال في تثبيط عزيمة العمال، ما يزيد من المشاكل التي يواجهها العاملون في هذا القطاع. إيجاد حلول لهذه المسائل يُعد أساسياً لرفع مستوى الإنتاجية وضمان استدامة قطاع الزراعة في مصر.⁸¹

تقدم قروض "الصندوق الدولي للتنمية الزراعية" (IFAD) دعماً مهماً لتسوية الأراضي المستصلحة بالمشراكة مع الحكومة المصرية، من خلال استثمارها في 14 مشروعاً وبرنامجاً للتنمية الزراعية بتكلفة إجمالية تصل إلى 1.1 مليار دولار أمريكي، موفرةً الفائدة لحوالي 7 ملايين شخص. تركز هذه المشاريع على تعزيز قدرات المزارعين الصغار والتأثير على السياسات العامة المتعلقة بأنظمة حيازة وتسوية الأراضي. بالإضافة إلى ذلك، تتضمن استراتيجية لجنة الزراعة المستدامة (CSA) التابعة لمنظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة (FAO) إنشاء بيئة تمكينية شاملة تدعم إنشاء الهياكل المؤسسية اللازمة وتوسيع نطاق الوصول إلى الائتمان، التأمين، الإرشاد، وخدمات الاستشارة للمزارعين الصغار.⁸²

سهلت وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي (MALR) في مصر الفرص للمزارعين الصغار للانخراط في سلاسل القيمة الرئيسية، مع إعطاء الأولوية للاستثمارات ذات التأثير الكبير المحتمل على القطاع الزراعي الغذائي بشكل أوسع.⁸³ خلال الفترة من 2015 إلى 2019، قدمت الوزارة الاتحادية الألمانية للتعاون الاقتصادي والتنمية (BMZ) تمويلاً لبرنامج "إصلاح إدارة المياه" (WMRP) بالمشراكة مع المؤسسة الألمانية للتعاون الدولي (GIZ) في مصر، ووزارة الزراعة واستصلاح الأراضي، ومنظمات المزارعين. تسعى هذه المبادرة إلى مساندة المزارعين والهيئات الحكومية في دلتا النيل بتطبيق إجراءات محسنة لإدارة الموارد المائية بشكل متكامل، مع التأكيد بشكل خاص على مجال الري. حيث يشمل البرنامج على مبادرات لبناء القدرات، تمكين النساء في المجالات الزراعية التي تعتمد على الري، وإنشاء مراكز متخصصة للتعامل مع الشكاوى الإلكترونية داخل محافظتين محددتين، وذلك بهدف إيجاد حلول لقضايا المزارعين.⁸⁴



الشكل (2) جزيرة النباتات في اسوان، جزيرة الفنتين، مصر، تصوير Elias Roviello، رخصة CC BY 2.0 DEED

استحواذات الأراضي

يمثل غياب نظام إداري شامل للأراضي تحديًا كبيرًا في مصر. حيث يستمر التأخير في استحواذ الأراضي في تشكيل عائق أساسي أمام جذب الاستثمار الأجنبي المباشر، بالرغم من وجود تشريعات تخص نزع ملكية العقارات لصالح المشاريع ذات المصلحة العامة. تسير عمليات الاستحواذ على الأراضي ضمن سياق يتسم بتعددية قانونية ومؤسسية، مما يؤدي إلى تعقيدات في إرساء إطار تنظيمي موحد، خصوصًا بما يتعلق برسوم تحسين الأراضي والعلاقات مع الهيئات الضريبية.⁸⁶

تتضمن عملية استحواذ الأراضي في مصر مستويات متنوعة من الوثائق، تشمل العقارات المسجلة طبقًا لقانون السجل العيني رقم 142 لعام 1946 وقانون السجل الشخصي رقم 114 لعام 1946، بالإضافة إلى الوثائق غير الرسمية، والبيع الأولي، والعقود المسجلة في المحكمة، ووثائق الإيجار القديمة. ويُنظم القانون رقم 114 لعام 1946 عمليات المسح العقاري وتسجيل العقارات، في حين يُحدد القانون رقم 142 لعام 1964 تسجيل العقارات كتسجيل عيني.⁸⁷ في عام 1990، قَدِمَ القانون رقم 10 إطارًا لنزع ملكية العقارات لأغراض مشاريع الاستثمار العام.⁸⁸ يُعالج القانون رقم 5 لعام 1996، بنسخته المعدلة، قضايا الاستحواذ وملكية الأراضي الصحراوية، حيث تتحول الإيجارات إلى ملكية بعد مرور 50 عامًا. كما أرسى القانون رقم 148 لعام 2011 الأساس لتمويل الرهن العقاري بهدف تطوير سوق الرهن العقاري في مصر. هذه القوانين والتشريعات تُكون الإطار القانوني لعمليات استحواذ وملكية الأراضي داخل البلاد.⁸⁹

في عام 2015، تم تعديل القانون رقم 10 ليمنح الهيئة المصرية العامة للمساحة (ESA) المسؤولية عن تنفيذ إجراءات استحواذ الأراضي والتعويض عنها، بشكل خاص للأراضي التي يشغلها الأشخاص بدون وجه حق أو المدعين بالملكية أثناء عملية الاستملاك، حتى في مواجهة إثباتات الملكية من جانب المالك القانوني. تُحدد مسؤولية تقييم رسوم تحسين الأراضي وفقًا للقانون رقم 222/55، في حين تُلزم وزارة المالية الهيئة المصرية العامة للمساحة بإحالة المطالبات التعويضية المعلقة، مما يسبب تأخيرات في إتمام عمليات الاستملاك نظرًا لغياب قاعدة بيانات شاملة لإدارة الأراضي ونقص في بيانات مسح الأراضي.⁹⁰ يُطلب من الهيئات المعنية بنزع الملكية تقديم تعويض أو ترتيبات بديلة، كالتعويض العيني، للمجموعات التي تم تشريدتها نتيجة لذلك.⁹¹

حقوق المرأة في الأرض

على الرغم من أن القانون المدني والتجاري المصري يمنح النساء الحق في التملك والوصول إلى الأراضي، إلا أن دراسة أُجريت في عام 2019 بالتعاون بين المجلس القومي للمرأة والبنك الدولي وجدت أن النساء يملكن فقط 5.2% من الأراضي في مصر.⁹² علاوة على ذلك، تملك ما يقرب من 12% من مالكات الأراضي أقل من فدان واحد من الأرض⁹³، وهو أقل من المتوسط في العالم العربي الذي يبلغ 7%، وفقًا لمنظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة ومنظمة FAO.⁹⁴ وفقًا لبوابة بيانات النوع الاجتماعي التابعة للبنك الدولي، تملك حوالي 2% من النساء دون سن الخمسين الأراضي. تواجه النساء في الريف تحديات خاصة في تملك الأراضي والأصول، على الرغم من أن النساء في الأراضي الجديدة يتلقين 20% من السجلات العينية للأراضي الموزعة من خلال برامج الإسكان.⁹⁵ تظل معالجة التفاوتات بين الجنسين في ملكية الأراضي والوصول لها قضية حاسمة في مصر.

يتضمن دستور مصر لعام 2014 مواد تناولت بشكل خاص أوضاع النساء. المادة 9 تنص على مبدأ تكافؤ الفرص وتدين التمييز ضد النساء. بالمثل، تكفل المادة 11 حماية النساء من العنف وتضمن مساواتهن وإتاحة الحقوق الاقتصادية، الاجتماعية، والمدنية لهن. بالإضافة إلى ذلك، تُمنح النساء في الريف ضمانًا اجتماعيًا من قبل الدولة، وفقًا للمادة 17.⁹⁶

يُعرّف بحقوق المرأة في الإرث في مصر قانونيًا، خاصةً بعد التعديلات الأخيرة على قانون الإرث في عام 2017، التي جرّمت التدخل في الإرث. رغم هذه الأحكام القانونية، غالبًا ما تُقيد التقاليد المحافظة تحكم النساء بممتلكاتهن، مما يؤدي إلى وضعهن تحت وصاية ذكور الأسرة.⁹⁷ كذلك، يُعرض قانون الإيجار الجديد النساء لأنواع مختلفة من التمييز القائم على النوع الاجتماعي في مجال السكن، لا سيما في حالات الانفصال أو الطلاق. تُبرز هذه التحديات الحاجة إلى تعزيز الحماية القانونية لضمان حقوق الملكية والسكن للنساء في مصر.⁹⁸



الشكل (3) نساء يبعن السمك على جانب الطريق، الفيوم، مصر. تصوير

CC BY 2.0 DEED، صورة بواسطة World Fish، Samuel Stacey، 2012

خلال عام 2021، تراجعت نسبة توظيف النساء في قوى العمل الزراعية إلى 26% نتيجةً لممارسات الواسعة الانتشار للتمييز الجنسي، والأعراف النوعية التقييدية، وظروف العمل الرديئة.¹⁰⁰ مؤخرًا، تم توفير عدة أنواع من القروض للنساء في المناطق الريفية، بما في ذلك الخطط المالية التي تقدمها البنوك القروية للنساء. في عام 2015، شاركت هيئة الأمم المتحدة للمرأة بالتعاون مع الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية (USAID) لدعم تطوير بيئات عمل آمنة ومرحبة بالنساء ضمن قطاع الأعمال الزراعية في مصر، متبعة إطار عمل مبادئ تمكين المرأة¹⁰¹ WEP، تحت "برنامج تعزيز توظيف النساء في قطاع الزراعة"¹⁰² WEPP. في عام 2009، نشرت وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي "استراتيجية التنمية الزراعية المستدامة" SADS التي ركزت على دور النساء في التنمية الريفية، محفزةً الدعم المؤسسي للتنفيذ من خلال خلق خطوط انتماء جديدة تفضيلية ودعم مالي. بالتوازي مع ذلك، تؤكد "الاستراتيجية الوطنية لتمكين المرأة المصرية 2030" على ضرورة التأمين الاجتماعي وتأمين الدخل المالي للمرأة.¹⁰³ في عام 2020، نفذت **مؤسسة كير مصر** برنامج "هي تغذي العالم" بالتعاون مع "مركز البحوث الزراعية" ARC، وقدمت "جمعيات المدخرات والقروض القروية" VSLAS بهدف مواجهة التحديات التي يعاني منها المزارعون الصغار، وأسست مجموعات ذاتية الإدارة تضم حوالي 20 امرأة في كل قرية لتطوير خارطة طريق مبنية على الأدلة لصانعي القرار. بالإضافة إلى برامج تطوير القدرات للنساء في "الإدارة المركزية لخدمات الإرشاد الزراعي"¹⁰⁴ CAES. لا يزال النقص في البيانات المفصلة حسب النوع حول الإنتاج الزراعي الفردي مستمرًا. ومع ذلك، تفرق بعض مجموعات البيانات بين الأسر التي تترأسها النساء من الناحية الفعلية والقانونية.¹⁰⁵ حيث شمل استبيان استطلاع الديموغرافيا والصحة في مصر لعام 2005 أسئلة تميز بين الأسر التي تترأسها نساء من الناحية القانونية والفعلية.¹⁰⁶

قضايا الحيازة الحضرية

خلال سبعينيات القرن الماضي، منحت الحكومة المصرية الأولوية لإسكان الطبقة المتوسطة وتجنبنا إلى حد كبير التدخل في تنظيم أسعار الإسكان. بدلاً من ذلك، شجعت على استثمار القطاع الخاص في مجال الإسكان. قاد هذا النهج إلى نمو هائل في قطاع الإسكان غير الرسمي، مدفوعاً أساساً بالهجرة من الريف والطلب المتزايد على الإسكان بأسعار معقولة. كما أدى غياب التنظيم الحكومي إلى زيادة انتشار المستوطنات غير الرسمية.¹⁰⁷

أدى نقص الأراضي الحضرية القابلة للتطوير في القطاع الرسمي إلى زيادة الإسكان غير الرسمي في مصر حيث لم تأخذ العديد من استراتيجيات التخطيط العمراني التفصيلية في عين الاعتبار النمو السكاني بشكل كافٍ ولم تتجح في وضع حدوداً واضحة حول المدن والقرى. علاوة على ذلك، كان هناك نقص في تطبيق القوانين التي تمنع البناء على الأراضي الزراعية. كما ساهمت القيود على تقسيم الأراضي وتغيير استخداماتها أيضاً في زيادة مشكلة التعديلات غير القانونية وانتشار المستوطنات غير الرسمية عبر البلاد.¹⁰⁸



الشكل (4) المناطق العشوائية في القاهرة، تصوير Max Pfandl، موقع فليكر، رخصة CC BY 2.0 DEED

غالبًا ما يفتقر حاملو الحقوق الفرعية في المستوطنات غير الرسمية إلى وثائق تثبت ملكيتهم أو حقهم القانوني في استخدام الأرض ، مما يجعل حيازتهم للأراضي غير آمنة. ردًا على هذه المشكلة، أنشأ مجلس الوزراء المصري هيئة تطوير المناطق العشوائية (ISDF) في عام 2008. تتمثل مهمة ISDF في رسم خرائط للمناطق غير الرسمية غير الآمنة والعشوائية على مستوى البلاد. تشمل معظم التدخلات التي تنسقها ISDF التعاون مع السلطات المحلية ووزارة الإسكان. حيث تتمثل الأهداف الرئيسية لهذه التدخلات في ضمان حق المواطنين في الحصول على سكن ملائم وتعزيز قيمة الأراضي لتلبية خطط تطوير المستثمرين.¹¹⁰

نُقر المادة 78 من دستور مصر لعام 2014 بوجود المناطق العشوائية ضمن نطاق الدولة. بناءً على التعديلات المدخلة على قانون البناء رقم 119 لعام 2008، وفقاً لمرسوم وزير الإسكان رقم 67 لعام 2014، قد تُطالب الدولة بمساهمة تعادل 33% من الأراضي في التقسيمات الجديدة التي تزيد مساحتها عن خمس فدان لإقامة المرافق العامة كالطرق. لكن، نادراً ما يُتبع إجراء التقسيم الرسمي، مما يدفع العديد من مالكي الأراضي إلى اختيار البناء غير الرسمي.¹¹¹ على الرغم من الأنظمة الجديدة التي تهدف إلى تطوير الأحياء الفقيرة، ما زال هناك حوالي 12 مليون شخص يعيشون في مناطق عشوائية، يقع نصفهم تقريباً في القاهرة الكبرى، مغطيين الأراضي الزراعية والصحراوية. ساعدت أنظمة التسجيل الجديدة في تبسيط عملية التسجيل، وأتمتة السجلات، وخفض رسوم التسجيل إلى 10% من قيمة العقار، لكن القوانين تعترف بالحقوق الفردية فقط، ولا تعترف بالحقوق الجماعية، باستثناء حقوق القبائل.¹¹²

ابتكارات إدارة الأراضي

في عام 2023، أطلق برنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNDP) ومنظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة (FAO) بالشراكة مع وزارات البيئة، الزراعة واستصلاح الأراضي، والموارد المائية والري في مصر، برنامج دعم بعنوان "تعزيز الطموح المناخي في استخدام الأراضي والزراعة"، المعروفة باسم برنامج SCALA. يهدف هذا البرنامج، الذي يمتد على مدى خمس سنوات، إلى دفع الجهود الرامية لتحقيق تأثير إيجابي في التصدي لتغير المناخ، وذلك في مجالي استخدام الأراضي والزراعة، عبر تعاون موسع بين مختلف الأطراف لتطبيق خطط العمل الرامية إلى تعزيز الصمود أمام التغيرات المناخية وضمان استدامة البيئة. يسعى برنامج SCALA إلى تعزيز الشراكة

بين الأطراف المختلفة لمواجهة التحديات التي يطرحها التغير المناخي وتشجيع استخدام الأراضي والزراعة المستدامة في جميع أنحاء مصر.¹¹³

تهدف المساهمة الوطنية المحدثة الأولى لمصر (FUNDC) إلى تقليل انبعاثات غازات الاحتباس الحراري (GHG) من خلال تطوير أنظمة الطاقة التي تتسم بانخفاض الانبعاثات الكربونية. كما تشمل حزم الإجراءات التكيفية ضمن الـ FUNDC استهداف قطاعات متنوعة تشمل موارد المياه، والري، والزراعة. الغاية الأساسية من هذه المبادرة هي تحسين الإنتاج الزراعي في مناطق وادي النيل ودلتا النيل وتعزيز قدرتها على التكيف والمقاومة لتأثيرات التغير المناخي.¹¹⁴

يعمل برنامج الأغذية العالمي (WFP) بالتعاون مع مبادرة "حياة كريمة" لتعزيز سبل العيش، القدرة على الصمود، والإدماج الاجتماعي والاقتصادي للأشخاص الأكثر عرضة لمخاطر انعدام الأمن الغذائي. تأتي هذه الشراكة لتتماشى مع رؤية الحكومة 2030، و إطار عمل الأمم المتحدة للتعاون من أجل التنمية المستدامة للفترة 2023-2027، وخطة الاستجابة الإقليمية لدعم اللاجئين وتمكين المجتمعات المستضيفة لهم. وتدعم هذه الجهود التقدم نحو تحقيق أهداف التنمية المستدامة رقمي 2 و 17.¹¹⁵

يتعاون البنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية (EBRD) ومنظمة الأغذية والزراعة التابعة للأمم المتحدة (FAO) مع السلطات المصرية والقطاع الخاص بهدف زيادة صادرات مصر من المحاصيل البستانية. حيث ينصب التركيز على تعزيز معايير سلامة الأغذية لتيسير الدخول إلى أسواق التصدير ذات القيمة العالية.¹¹⁶

التسلسل الزمني – الإنجازات البارزة في إدارة الأراضي

رؤية مصر 2030

يحدد إطار الحوكمة "رؤية مصر 2030" أولويات التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للبلاد حتى عام 2030. تهدف رؤية مصر 2030 إلى زيادة الناتج المحلي الإجمالي للفرد في مصر، وتقليل الفقر، وتعزيز الأمن الغذائي من خلال إطار أنظمة الحماية والدعم الاجتماعيين لتحقيق إدارة فعالة للأرض والمياه وتحديد أولويات التكيف مع ما يتماشى مع اتجاهات تغير المناخ الراهنة. كما تُشدد رؤية 2030 على أهمية تمكين النساء وحمايتهن كعنصر أساسي لتحقيق التنمية المستدامة.¹¹⁷

العاصمة الإدارية الجديدة، 2015

مركز جديد للأعمال والمال والحكومة على مساحة 700 كيلومتر مربع قريب من هيئة قناة السويس¹¹⁸.

مشروع قناة الوادي الجديد ومشروع قناة السلام، 2016

تقوم الحكومة بتمويل هذه المشروعات بهدف استصلاح 210,000 هكتار من الأراضي الصحراوية لأغراض الزراعة. حيث وصل الاستصلاح المحتمل للأراضي إلى ما يقارب 1.4 مليون هكتار بحلول عام 2017.¹¹⁹

برنامج الحماية الاجتماعية "حياة كريمة"، 2019

مبادرة تنموية رئاسية تهدف إلى توحيد جهود الدولة والمجتمع المدني والقطاع الخاص لتغطية احتياجات 5,000 قرية فقيرة ومناطق ريفية مهمشة ضمن إطار نهج تشاركي يركز على تعزيز الإدماج والمساواة بين الجنسين.¹²⁰

نهج مبني على أربعة محاور رئيسية بهدف معالجة مشكلة ندرة المياه في مصر، تشمل هذه المحاور تحسين جودة المياه، الحفاظ عليها، تطوير الموارد المائية، ورفع الوعي حول أهمية المياه.

إلى أين أذهب بعد ذلك؟

اقتراحات المؤلف للمزيد من القراءات في هذا المجال

تُعد المناطق العشوائية أحد التحديات الأساسية التي يعاني فيها السكان من مخاطر فقدان أمان حيازة الأراضي. حيث يجمع **بحث** "تقييم تجربة السكن البديل للمناطق العشوائية في مصر" نتائج دراسة المناطق العشوائية، مناهج التدخل فيها، وسياسات الإسكان البديل. ويقدم توصيات لصانعي السياسات، المخططين العمرانيين، وباقي الأطراف المعنية المشاركة لمعالجة التحديات المعقدة المرتبطة بعدم أمان حيازة الأراضي في المناطق العشوائية.

في عام 2020، أطلقت وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية بالتعاون مع صندوق الأمم المتحدة للسكان (UNFPA) ومركز بصيرة مشروع "توطين أهداف التنمية المستدامة على مستوى المحافظات". يهدف هذا المشروع إلى معالجة الفجوات التنموية المحلية ويتمحور حول وضع أهداف كمية محددة للمؤشرات، لمتابعة التقدم نحو تحقيق أهداف التنمية المستدامة (SDGs) في كل محافظة.

في عام 2021، تم نشر تقرير بعنوان "تقييم النوع الاجتماعي في القطاع الزراعي والريفي"، وقدم رؤى حول الوضع الحالي للنساء في القطاع الريفي في مصر. كان التقرير مدخلاً قيماً لمنظمة الأغذية والزراعة (FAO) ومساهمتها في الأمم المتحدة (UN).