



SHARP
Shared Action
on Rule of Law Progress
Programme



360 تنمية
TANMIA

مشروع إشكالات الملكية العقارية -بنغازي أنموذجاً-

الطول البديلة للحد من المخططات الغير معتمدة حول مدينة بنغازي

أ. أحمد عبد الفتاح المسلاتي

مدير إدارة التسجيل العقاري بنغازي

المقدمة

• العشوائيات بمفهومها العام اليوم هي تلك المناطق التي بنيت على ضواحي المدن أو المناطق العمرانية التي أنشئت خارج حدود المخططات المعتمدة. فالعشوائيات مناطق غير متجانسة في معظم الأحيان ، فهي في حركة مستمرة بسبب طبيعة مكوناتها الأمر الذي يجعل من الصعب السيطرة عليها.

• تميزت المناطق العشوائية بعدم الجمود بل تتغير وتنمو وتتطور تبعاً لنمو السكان لقد أصبحت خطوة هذه العشوائيات واقعاً ملموساً متمثلاً في مشكلات اجتماعية واقتصادية، أن الزحف المستمر غير المنظم الذي جاء على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة ، كما انها توصف بالتدني في المواصفات العمرانية كما أنها تفتقر بالكامل إلى العناصر الخدمية الأساسية الواجب توافرها داخل المجاورات السكنية



SHARP
Shared Action
on Rule of Law Progress
Programme

مشروع إشكالات الملكية العقارية- بنغازي أنموذجاً



تنمية
360
TANMIA

- بقدر ما للعشوائيات من تأثيرات سلبية فان لها جوانب إيجابية فالعشوائيات بجانب كونها مناطق إعاقة للتوسيعات المستقبلية للمدينة وتمثل ملاذا للإجرام وغيرها من الانحرافات فإنها تمثل منهاجا أخر للتخطيط العفوي الذي أسهم في سد احتياج المواطنين من الوحدات السكنية وذلك بالاعتماد الكلي على الإمكانيات البسيطة



SHARP
Shared Action
on Rule of Law Progress
Programme

مشروع إشكالات الملكية العقارية- بنغازي أنموذجاً



تنمية
360
TANMIA

المشكلة

- رداءة وسوء المظهر العام
- نسيج عمراني مشوه
- تزامم شديد للمباني لعدم وجود فراغات
- فقدان للخصوصية
- ضياع لأجزاء كبيرة من الأراضي الزراعية



الأهداف

- تفهم الواقع بكل ما يحمله من خصائص ويعانيه من مشكلات وقبوله لا إنكاره والتغافل عنه.
- التنبيه إلى حجم المشكلة ومعرفة الأضرار الناتجة عنها ومن أهمها - المشاكل الاجتماعية والنفسية وانعدام الخصوصية الذي سببه الاكتظاظ داخل العشوائيات.
- سن تشريعات قانونية جديدة قابلة للتنفيذ تعالج الوضع الراهن للبلاد متعلقة بالتخطيط العمراني ، مع مراعاة حقوق ملاك الأراضي.



SHARP
Shared Action
on Rule of Law Progress
Programme

مشروع إشكالات الملكية العقارية- بنغازي أنموذجاً



تنمية
360
TANMIA

أسباب المخططات العشوائية

1. السياسات العمرانية الغير مدروسة
2. التمدد السريع للمدن ودخول كثير من المناطق المتدنية في الخدمات أو القرى القائمة في محيط المدينة بتركيبتها العشوائية
3. قصور أجهزة الدولة في توفير الأراضي المعدة للبناء وفقاً لتقاسيم معتمدة وبمساحات مقبولة تلبي الطلب المتزايد على هذه الأراضي
4. جاذبية البناء العشوائي لكثير من فئات الدخل المحدود لرخص تكاليفه وتلبية أكثر للاحتياجات الحقيقية للفئات المحدودة الدخل.
5. استمرار بناء المباني العامة للأجهزة المختلفة خارج حدود المخططات المعتمدة.
6. زيادة معدلات النمو السكاني
7. المدن الصغيرة شديدة الطرد بسبب ندرة الخدمات وتمركزها في المدن.



أسباب المخططات العشوائية

8. ارتفاع سعر الأراضي المعتمدة من الدولة داخل المخططات
9. عدم إدراك الكثير من المسؤولين لأهمية التخطيط والتنظيم العمراني وعدم اهتمامهم بمراقبة المخالفات الواقعة على المخططات السكنية
10. الهجرة إلى المدينة لعدم توفر فرص العمل والخدمات لبعض ساكني التجمعات الصغيرة حول المدينة.
11. التوزيع الغير عادل للوحدات السكنية والأراضي الفضاء.



وللحد من هذه العشوائيات ولمعالجتها

- تحديد المنهج التخطيطي الذي سيتبع في المنطقة العشوائية وذلك حسب طبيعة وظروف المنطقة كتجسيم فرض الامتداد.
- المحافظة والإبقاء على المباني القائمة وان تكون عملية الهدم في نطاق ضيق ما أمكن.
- تحريم المناطق العشوائية للحد من انتشارها للتحكيم في اتجاهات النمو العمراني المستقبلي لهذه المناطق
- وضع مخططات واستراتيجيات وسياسات عمرانية مستدامة ومسئولة
- التحكم في تيار الهجرة من المدن الصغيرة والمتوسطة إلى المدن الكبيرة.
- أمداد هذه المناطق بالمرافق والخدمات الأساسية بعد تهذيبها
- وضع سياسات مالية عن طريق برامج الإقراض السكني



وللحد من هذه العشوائيات ولمعالجتها

- التوزيع العادل للاستثمارات وعدم استئثار المدن الكبيرة بهيا مما يساعد على الارتقاء باقتصاديات المدن الصغيرة وبالتالي تقليل الهجرة.
- إعادة النظر في التشريعات وقوانين الملكية وقوانين البناء وتعديل التشريعات الحالية لضمان التحكم والسيطرة على النمو العمراني.
- توسيع قنوات تمويل شراء الأراضي وتوسيع قاعدة تمويل المشروعات الإسكانية وتسهيل إجراءات الرهن العقاري
- التسجيل لضمان عدم المضاربة في الأسعار
- العدالة في توزيع الخدمات سواء بين المدن أو بين الإحياء داخل كل مدينة نظراً لوجود تباين صارخ وإهمال لبعض المناطق.



SHARP
Shared Action
on Rule of Law Progress
Programme

مشروع إشكالات الملكية العقارية- بنغازي أنموذجاً



تنمية
360
TANMIA

شكراً



SHARP
Shared Action
on Rule of Law Progress
Programme

مشروع إشكالات الملكية العقارية- بنغازي أنموذجاً



تنمية
360
TANMIA