

# السوق العقارية وإجراءاتها يجب أن تصحح

غير واضحة تصوير

إلى أبارها (مياه الصرف الصحي) وتصحيح مازها مولثة كيف يتم بقاؤها مزرعة تقدم إنتاجها إلى المواطن وتمسقى من مياه مولدة.

خامساً - نلتمس وتحث على تعقيد الإجراءات المتبعة في تحويل الأراضي الزراعية إلى سكنية عندما يتم إدخالها للنطاق العمراني عفاً عن هذه الإجراءات لو تم تحديثها واختصارها لكان أفضل لأمانات المدن ووزارة الزراعة. بدليل أن الأراضي التي دخلت النطاق حالياً المتبع كما يلي:

أ - كتبت الأمانة إلى فرع الزراعة بالمنطقة وهذا الفرع يبعث بكامل الملف إلى المديرية. تحدد المديرية موعداً لوقوف مندوب للزراعة.

ب - تقوم بدورها المديرية بأحالة الملف لمديرية شؤون المياه وبدورها تحدد موعد للوقوف وبعد الوقوف يحال الملف إلى مديرية الزراعة وبدورها ترفعه إلى وزارة الزراعة.

ج - وزارة الزراعة تدرس الطلب ويعدده يحال إلى وزارة البلديات وبعد دراسته ويصدر عدة ملاحظات وأخذ ورد بين وزارة الزراعة وأمانة المدينة وهذا يأخذ عدة شهور يتم تعميم الأمانة بتحويل الموقع إلى سكني على أن ترسل كامل الأوراق إلى مديرية الزراعة لإصدارها بالتحويل ثم بعد ذلك تعاد للأمانة لإبلاغ فضيلة كاتب العدل بذلك.

وهذا الإجراء يأخذ من (6 أشهر) إلى 12 شهراً.

الحل من وجهة نظري:

في مصلحة المواطنين والخروج بتوصيات من شأنها المساهمة في حل أزمة الإسكان والتي سوف تظهر سريعاً في بداية عام 1430هـ في أغلب المدن ومنها على سبيل المثال (مكة المكرمة والمدينة المنورة) ..

ثالثاً - عندما نؤكد أن بعض الأراضي الكبيرة داخل النطاق العمراني، والتي قد توصيفها

أنها منطقة خضراء وكما أسلفنا الأرض متصحرة ولا يوجد بها ماء وقتل استعما لهذا الأراضي بتغيير مرابي (منطقة خضراء) وتصحيح هذا الأمر أصبح أمراً تفرضه الضرورة والواقع ويوافق العقل والمنطق.. وكيف يتم المتابعة بتشغيل مثل هذه الأراضي وبدورها كتقطع سكنية للمواطنين وقد حاجر عليها أبدياً. وأصبح مالكوها أو الورثة أو المساعمين في حيرة من أمرهم لا أرضاً تزرع ولا قطعاً تخطط.

رابعاً - من رأيي الشخصي في مثل هذه الحالات التي ذكرت لتكوين لجنة من أمانة المدينة والزراعة للوقوف على مثل هذه الأراضي التي تم توصيفها أنها (مساحات خضراء) ليمت التحقيق من واقع المدينة والواقع لاتخاذ قرار سليم ولو فرض أنه تم تأييد أن هذه المساحة خضراء فعلياً وهي داخل المدينة أو المحافظة وبحكم موقعها أنها داخل الكتل السكنية وتسرب



الشريف منصور صالح أجياري

المالك الاستفادة منها (فما العمل والحل المرضي والواقعي الذي يجب اتخاذه) ما أراه (أمانة المدينة) بتشكيل لجنة فنية بإشتراك مندوب عن فرع الزراعة بالمنطقة والوقوف على مثل هذه المواقع وإعادة تقرير على ضوءه يتم التأكيد على أن هذا الموقع أو ذاك صالح للزراعة أولاً وهل يقدر أمانات المدن نزعها كما أسلفنا وتحويلها إلى حدائق.

والسؤال الثاني هل المواطن مسؤول عن تأمين حدائق على حساب استثماراته لمصلحة الآخرين.

ثانياً - إذا تحجرت الإجراءات وكثر التنظير كيف تخلق حجرة معاكسة من المدينة إلى القرية والتي أصبحت (محافظات) وعدم وجود وشرة في الأراضي بأسعار مقبولة في متناول الجميع بسبب انكماش في أحياء هذه القرى وتأمين مساكن لائقاً بالمواطن في هذه المحافظات تليق بالعصر الذي نعيشه وتعيضه المملكة في ظل رعاية وإهتمام القيادة الرشيدة وسواء حلول عاجلة ومؤقتة لتأمين المواطن وسواء المدن أو المحافظات والمراكز والتواحي تكون التنمية شاملة وخاصة لأن أهلتنا هم هنا وهناك. ولذا فتح لجنة الحوار والتلافي للخروج بأفكار وإجراءات تصب

سوق عقارية واعدة وإجراءات مقبولة لا بد من تحديث الإجراءات والضوابط وتسهيل اعتماد المخططات وتقليص سقف الخدمات المطلوب تنفيذها من جهة المواطنين والواقعة في اشتراط تأمين البنية التحتية.

وفيما يلي نستعرض بعض مشكلات هذا القطاع:

أولاً - نلاحظ كمستثمرين عند طلب تحويل الأراضي التي سبق أن قمنا بشرائها وهي عبارة عن (مزارع سابقاً) وبعد دخولها للنطاق العمراني ضمن المخططات الهيكلية للمدن يتم تحويل البعض منها والبعض الآخر يعتذر عن تخطيطها على الرغم من أنها داخل النطاق العمراني وعند المراجعة نجد الإجابة غير المتوقعة وغير المسببة حيث يقال لنا إن الموقع هذا وذلك استعملاته (مساحات خضراء)

ولا يجوز تحويله إلى سكني. السؤال الملح كيف يكون هذا الوصف صحيحاً ومقتعاً والأرض متصحرة وأصبحت لا يوجد في أبارها ماء وهي كما ذكرنا وسط النطاق العمراني، فكيف تكون مساحة خضراء وبحرم مالكيها من تخطيطها أسوة بالمواطنين له. وإذا كانت الأرض ليست صالحة للزراعة لعدم وجود المياه، فعاداً يعمل بها المالك هل يستمر الحجر عليها بشكل غير واقعي ويمتلكها من استقلالها هل تستعمل أمانات المدن نزع ملكيتها وتحويلها إلى حدائق ومساحات خضراء وتجنب لها المياه التي أصبح الإنسان في حاجة إليها قبل المياه؟ سؤال وإذا كان الأمانة لا نزعها ولا يستطيع

يؤمن المهتمون بالشأن العقاري كافة بأن الدولة - بحفظها الله - وتوجهاتها خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز آل سعود - بحفظه الله - وحكومتنا الرشيدة - متممة بتسهيل الإجراءات التامة من المواطنين الخصاص أو التهم ومهتمة مثل القطاع الاقتصادي للمعار تسهيل الإجراءات وخلق تعاون مشترك بين المستثمرين في وزارة الشؤون البلدية والقروية على وجه الخصوص وهذا التعاون ليسمى حينئذٍ في توفير الأراضي المناسبة والسكن المناسب للمواطنين وخاصة ذوي الدخل المحدود إلا أن ندره الأراضي المعرضة وعدم الوفرة في الأراضي أو على الأقل عدم وجود أراضي بالأسعار التي تكون في متناول السواد الأعظم أصبحت غير متوافرة وخاصة الأراضي المعدومة بالمرافق مثل الكهرباء والمياه والهاتف وهناك إجراءات من طرف وزارة الشؤون البلدية أسهمت في خلق سقف جديد ومكلف على القطاع العقاري إضافة إلى بعض الإجراءات المطولة والمملة التي تدور على إجراءات طلب تخطيط الأراضي قد يسهم في عدم ضخ أراضٍ جديدة في السوق المحلية لمواجهة الطلب المتزايد (واشتراط تنفيذ شبكة المياه والهاتف والكهرباء وحديداً أضيف لها تنفيذ شبكة الصرف الصحي وإنشاء محطة تنقية لكل مخطط) وهذا شكل عائقاً حقيقياً ومؤلماً لعزوف كثير من المستثمرين الدخول في مشاريع تطوير المخططات خاصة للأراضي ذات الإقيام المنخفضة وإنشاء

مادام أن الأراضي التي أدخلت الخطة العمراني أصبحت ضمن مناطق التنمية السكانية المعتمدة بالمخطط البيئي والنطاق العمراني المعتمد عام 1428هـ إلى نهاية 1435هـ أصبح الأمر واضحاً لاستخدام هذه الأراضي ومقيدة بموجبه أمانات المدن. ومن وجهة نظري يتم تحويل (الأراضي الزراعية إلى سكنية) من قبل أمانات المدن مادام أن هذه الأراضي لم تكن متاحة زراعية وليس تليها قروض. ويعد تحقق الأمانة ودراساتها يتم إبلاغ فضيلة كاتب العدل بالتحويل وتشعر مديرية الزراعة بالمنطقة باستكمال التحويل مع تزويدها بنسخة معتمدة من الرفع المساحي للمنوع وربطه بالإحداثيات وتزويله على النطاق العمراني. وهذا الإجراء لو تم تحقيقه يخفف على المواطنين ويعطي مرونة كافية للإنجاز والتخفيف الإجرائي من أعمال البوراء. و يحقق نمواً حقيقياً في توفير الأراضي السكنية بشكل يعطي الطلب السوقي لتحقيق الوفرة في الإسكان العام مع إعادة النظر في الموافقات العامة المطلوب توفرها في المخططات والبقية في العدد القادم.

وما أردت من ذلك إلا الاجتهاد في الرأي لتحقيق ما يخدم المواطن والصالح العام.

كاتب اقتصادي ورجل أعمال  
رئيس اللجنة العقارية بفرقة مكة وعضو  
لجنة تقدير العنازات