

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمر
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
الوحدة المركزية لسياسات التعامل مع الأراضي



الوحدة المركزية لوضع سياسات التعامل مع الأراضي المضافة المشكلة بالقرار الوزاري رقم (367) لسنة 2023

من ملف توفيق الأوضاع للملفات و العقود الصادرة من جهات الولاية السابقة.
عمل اللجان المختصة بتوفيق الأوضاع بأجهزة المدن.
نفاذه من إجراءات تمهيدية حل معوقات ملف توفيق الأوضاع.
الرئيسية للوحدة المركزية لسياسات التعامل مع الأراضي المضافة.
العمل المفترحة لتحقيق أهداف الوحدة المركزية لسياسات التعامل مع الأراضي المضافة.

نبذة عن ملف توفيق الأوضاع للملفات والعقود الصادرة من جهات الولاية السابقة:-

- صدرت بعض القرارات الحكومية بنقل ولاية مساحات من الأراضي التابعة لبعض الجهات لضمها لأحوزة عدد من المدن التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة " العبور الجديدة - الشروق - سفنكس الجديدة - الشيخ زايد "
- كان لابد من تدخل الدولة لوضع قواعد عامه يتم من خلاله دراسة الكيانات المتواجدة ومراكزها القانونية، والعمل على المصلحة المرجوة بين المتواجدين، وتحصيل ما يُستحق للدولة،
- فصدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2422 لسنة 2019 لتنظيم التعامل مع الملفات والعقود الصادرة من جهات الولاية السابقة النحو التالي:-

عقود البيع أو الأيجار بنشاط زراعي ويرغب ذوو الشأن في تغيير النشاط من زراعي إلى عمراني

- عقد البيع (مقابل تغيير نشاط + تكلفة المرافق)
- عقد الأيجار (المبالغ المستحقة لتحويله الى عقد تملك "محملة بالأعباء" + مقابل تغيير النشاط + تكلفة المرافق)

شراء البيع أو الأيجار مخالفت النشاط الزراعي ويرغب ذوو الشأن في تغيير النشاط إلى عمراني

عقد البيع (مقابل انتفاع للنشاط المخالف حتى تاريخ توفيق الوضع
+ مقابل تغيير نشاط + تكلفة المرافق)

عقد الأيجار (المبالغ المستحقة لتحويله إلى عقد تملك "محملة
بالإعباء" + مقابل انتفاع للنشاط المخالف حتى تاريخ توفيق الوضع +
مقابل تغيير النشاط + تكلفة المرافق)

و صادرة من جهة الولاية السابقة بنشاط غير زراعي:

تم إقرار هذه العقود وتطبيق الاشتراطات البنائية

و صادرة من جهة الولاية السابقة بنشاط زراعي ويرغب المستفيدين بها في استمرار النشاط الزراعي بما يتفق مع المخطط الاستراتيجي

■ يجب أن تكون منزرعه قبل صدور القرار الجمهوري

■ صدور قرار توفيق الوضع

■ الربط بالضرائب الزراعية

■ عدم تغيير النشاط قبل مضي 5 سنوات على طلب الاستمرار في النشاط الزراعي

■ تحصيل العلاوات في حالة تجاوز النسب البنائية الواردة بالعقود

وت الأراضي التي عليها أوضاع اليد بإنشاءات دون سند قانوني وكذا حالات العقود التي سبق إلغاؤها:

يتم التعامل بالأسعار الحالية.

كما صدر قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية بجلسته رقم 121 بتاريخ 12/ 9 /2018 بالموافقة على أسلوب التعامل بالنظام العيني (50% للهيئة ، 50% لمقدم الطلب وذلك مقابل توصيل المرافق الرئيسية لقطعة الأرض + علاوة تغيير النشاط من زراعي الى عمراني.

صدرت عدة قرارات وزارية بتشكيل لجان توفيق الأوضاع بأجهزة المدن " العبور الجديدة – الشروق – سفنكس الجديدة – الشيخ زايد" لدراسة الطلبات المقدمة بتلك المدن وتوفيق أوضاعها طبقاً للأحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2422 لسنة 2019

صدر القرار الوزاري رقم 1009 لسنة 2019 وتعديلاته بتشكيل وحدة توفيق الأوضاع والتي تقوم بدورها باعتماد أعمال لجان توفيق الأوضاع بأجهزة المدن.

معوقات عمل اللجان المختصة بتوفيق الأوضاع بأجهزة المدن:-

قلة عدد العاملين في ملف توفيق الأوضاع وعدم تفرغ العاملين بشكل كامل للجان توفيق الأوضاع، وذلك بالمقارنة لحجم الطلبات المقدمة. اختلاف المراكز القانونية للكيانات الموجودة والتي يصعب تطبيق قاعدة قانونية واحدة مجردة عليها دون مراعاة البعد الإجتماعي لها.

وجود العديد من العقود الابتدائية بين الملاك الظاهريين في حين ان قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2422 لسنة 2019 وضع ضوابط للعقود الصادرة فقط من جهات السابقة سواء كانت عقود بيع ام اجار.

استغراق وقت طويل لانتهاء لجان توفيق الأوضاع بأجهزة المدن في دراسة الطلبات واعتمادها من وحدة توفيق الأوضاع.

عدم إقبال العديد من الأفراد على التقدم لتوفيق أوضاعهم أو استكمال إجراءات توفيق الأوضاع للمتقدمين لارتفاع تكلفة علاوة تغبير النشاط وامداد المرافق ..

عدم الانتهاء من اغلب المخططات التفصيلية للأراضي المستهدف تسكين الأفراد عليها بعد توفيق أوضاعهم وبالتالي عدم البدء في توصيل المرافق لها.

ما تم اتخاذه من إجراءات تمهيدية لحل معوقات ملف توفيق الأوضاع :-

• تم عقد اجتماع في نهاية شهر مارس بمقر مجلس الوزراء بين أ.د.م/ رئيس الوزراء والسيد أ.د.م/ وزير الإسكان وبحضور السيد المهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التنمية وتطوير المدن بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بخصوص الآتي:

1. موقف إجراءات وقواعد تحصيل مستحقات الدولة وتقنين أوضاع الأراضي المنضمة لأحوزة المد الجديدة .
2. موقف المخططات الاستراتيجية للمساحات المنضمة لتلك المدن.
3. موقف ميكنة إجراءات تقنين الأوضاع للطلبات المقدمة من المواطنين في هذا الشأن.
4. التكاليف بآزالة المعوقات وسرعة البت في الطلبات المقدمة.

وبناءً عليه تم عمل التالي:

تم العرض على مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم 179 بتاريخ 6 / 4 / 2023 لإجازة التعامل على قطع الأراضي الصغيرة والأفراد بموجب العقود الإبتدائية الصادرة فيما بين الملاك الظاهرين شريطة أن يكون:

العقد الأصلي الصادر من جهة الولاية السابقة سارياً

عدم وجود نزاع على تلك الاراضى أو تقديم أكثر من طلب عليها.

كما صدر القرار الوزاري رقم 367 لسنة 2023 بتشكيل الوحدة المركزية لوضع سياسات التعامل مع العقود الصادرة من جهات الولاية السابقة

لاقرار أى ضوابط أو حوافز أو تيسيرات عقارية أو قانونية أو اجرائية أو معاملة مالية

" تحديد قيمة العلاوة – طرق السداد – تيسيرات السداد - آلية التعامل مع توصيل المرافق وتكلفة امدادها إلخ" لكافة الحالات القائمة أو المستجدة.

الأهداف الرئيسية للوحدة المركزية لسياسات التعامل مع الأراضي المضافة:-

- تسهيل إجراءات توفيق الأوضاع لكافة المراكز القانونية والتواجدات على الأراضي المضافة ابتداءً من دراسة اللجان المختصة للطلب المقدم من المواطن وصولاً إلى استلام المواطن لقطعة أرض صالحة للبناء.
- استثمار المخزون الراكد من أراضي الدولة برفع عجلة التنمية في مختلف الأنشطة بما يساعد على تحقيق العائد المتوقع من تلك الاستثمارات.

خطوات تحقيق أهداف الوحدة المركزية لسياسات التعامل مع الأراضي المضافة :-

لمجان توفيق الأوضاع بأجهزة المدن ووحدة توفيق الأوضاع المشكلة بالقرار رقم 377 لسنة 2021 بالموارد البشرية بمختلف التخصصات " عقارية - قانونية - مالية - ... " تم التنبيه بضرورة تفرغ تلك التخصصات لعمد تلك اللجان بشكل دائم طوال الوقت دون ذلك من أعمال. "هام جدا جدا جدا"

عداها برنامج زمني كامل للانتهاء من دراسة الطلبات المقدمة من المواطنين لتوفيق أوضاعهم على أن يوضح به عدد الطلبات المستهدف الانتهاء منها شهريا.

ضوابط الانتهاء من المخططات التفصيلية للأراضي المضافة ذات المساحات الكبيرة خلال شهر من الانتهاء من توفيق أوضاعها مع مراعاة أن يكون التخطيط مرحلي لسرور الأرض بالمرافق و تسكين المواطنين على عصمتهم من الأراضي وكذا سرعة الإستفادة من الفرص الإستثمارية لحة الهيئة طبقا لخطة الدولة في هذا الشأن.

مع مفترح خطوات تحقيق أهداف الوحدة المركزية لسياسات التعامل مع الأراضي المضافة:

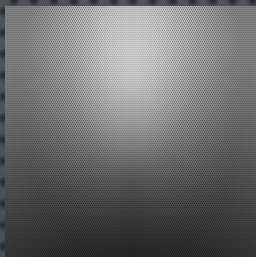
إعارة النظر في احتساب علاوة تعبئة النشاط للأراضي المضافة وتكلفة إمدادها بالمرافق بشكل تيسيرات على أن يراعى التوازن بين التخفيف عن ما يتحملة المواطنين من مبالغ مالية نظير توفيق أوضاع وبين سرعة استفاة الهيئة من المساحات المضافة إليها بعد توفيق الأوضاع، مع الأخذ في الاعتبار الفرق بين المساحات الصغيرة والكبيرة والمساحات الأكثر تميزاً.

لفي مراعى فيما تصدره الوحدة من تيسيرات مالية أو تيسيرات متعلقة بالسداد أن تكون محددة المدة وبشكل مؤقت لضمان اقبال المواطنين على إنهاء إجراءات توفيق أوضاعهم وسداد المبالغ المستحقة خلال مدة التيسيرات للاستفاة منها قبل انتهائها، لأن وجود التيسيرات بشكل دائم يؤدي إلى عدم اقبال المواطنين بالشكل المستهدف.

فتح حساب بنكي خاص بكافة المبالغ التي يتم تحصيلها نظير تعبئة النشاط أو تكلفة إمداد المرافق أو حصيلة بيع حصة الهيئة من الأراضي التي تم توفيق أوضاعها على ألا يتم الصرف من هذا الحساب إلا على ما يخص كل الأراضي المضافة من إعداد المخطط وإمداد المرافق وخلافه.

عمل تقارير متابعه شهرية لما يتم إنجازه من أعمال توفيق الأوضاع، يتم التقبيل من خلالها لعمد اللجان المختصة بأجهزة المدن، لضمان استمرار توفير الدعم لتلك اللجان وإزالة كافة المعوقات المستحقة. التنسيق مع وزارة الدفاع بشأن أراضي القوات المسلحة الداخلة في نطاق أجهزة المدن.

مراعاة الجانب الإعلامي لما يتم اتخاذه من إجراءات بشكل منظم ورسمي لبث الثقة والطمأنينة لدى المواطنين ولبيان جهود الدولة في مراعاة السعد الإجتماعي لمواطنيها.



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
الوحدة المركزية لسياسات التعامل مع الأراضي المضافة

شراء