

قرار رئيس مجلس الوزراء**رقم ٧٢٠ لسنة ٢٠١٨**

بشأن إجراءات وقواعد تحصيل مستحقات الدولة

من المواطنين المتواجدين على الأراضي محل قرار رئيس الجمهورية

رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠١٦

والخاص بإنشاء مدينة العبور الجديدة

رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وتعديلاته ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٤٩) لسنة ٢٠١٦ بإنشاء مدينة العبور الجديدة ؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٨/١/٣ على آليات التعامل مع المواطنين المتواجدين على الأراضي محل قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٤٩) لسنة ٢٠١٦ ؛

وعلى ما عرضه وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية .

قرر :**(المادة الأولى)**

يتبع في التعامل مع المواطنين المتواجدين على الأراضي محل قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠١٦ المشار إليه تمهيداً لتحصيل مستحقات الدولة قبلهم الإجراءات الآتية:

أولاً : بالنسبة لملكيات الأراضي ذات المساحات الكبيرة يتم إبرام عقود بديلة للعقود ذات المساحات الكبيرة مع الملاك على النحو الآتي :

١- قيام كل مالك بإصدار إقرار موثق بالشهر العقاري لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة يتضمن موافقته على تفويض هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في تخطيط وتقسيم المنطقة الواقع بها ملكيته الثابتة للأرض ، وقبوله في حالة تعديل موقع أرضه على أن يكون ذلك في ذات الحي ، وقبوله اقتضاء حق الدولة المستحق مقابل تغيير نشاط الأراضي من النشاط الزراعي إلى النشاط السكني ومقابل التحسين وتكلفة إمداد الأرض بكافة أنواع المرافق ونصيب الأرض من الطرق والخدمات العامة بمختلف أنواعها ، وذلك في صورة حصة عينية تحددها اللجان المختصة بالهيئة والتي تنفذ بمعرفة جهاز مدينة العبور الجديدة ، مع احتفاظ المالك بباقي المساحة وذلك من خلال قيام الهيئة بإعادة توزيع الملكيات بالمنطقة باعتبارها من المناطق غير المخططة على أن تخصص الهيئة للملاك عددًا من المساحات بعقود اتفاق مؤقتة تمثل حصتهم في باقي المساحة لحين اعتماد المخطط التفصيلي للمدينة ، ويسلم الملاك أصول عقود ملكياتهم والصادرة لهم قبل دخول تلك المنطقة في ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لجهاز مدينة العبور الجديدة وبالنسبة للطرق والمنافع العامة والخدمات فيتحملها الطرفين كل حسب نصيبه في الأرض .

٢- يتم تسليم المالك عدة عقود ابتدائية مؤقتة بمساحات صغيرة مدون بها ترتيب المتعاقد معه رقميًا ، وبما لا يجاوز إجمالي باقي المساحة بعد استقطاع النسب التي تحددها اللجان المختصة ، وعلى أن تخصص كامل تلك المساحات له بالمنطقة الجاري تخطيطها بذات الحي الواقع به ملكيته ، وتكون كامل ملكيته بحى واحد بما تمثل نسبة مساهمته في الأرض ، مع ضرورة تضمين هذه العقود أن العقد الأصلي بالمساحة الإجمالية يعتبر لاغياً بكافة بنوده ، ولا يجوز الاعتداد به سواء بين الهيئة والمالك أو الغير .

٣- يتم تسليم المالك لاحقاً كامل حصته من الأراضى مفرزة ومرفقة ومرقمة ومحددة الحدود والأبعاد عقب اعتماد المخطط التفصيلى للمنطقة بموجب عقود بدل نهائية خالصة الثمن .

٤- فى حالة قيام المالك بسداد كامل المستحقات المالية عن تعديل النشاط ومقابل التحسين وقيمة المرافق يتم التعاقد على المساحة الأصلية التى سبق وتعاقد عليها مع الجهة صاحبة الولاية السابقة مع تحمله ما يخص قطعة الأرض المملوكة له من المساحات المقررة للطرق والميادين والمناطق الخضراء والخدمات العامة .

٥- فى حالة قيام المالك بالتصرف بالبيع فى حصة من الأرض الواردة بتلك العقود للغير سواء بعقود ابتدائية أو توكيلات خاصة تبيح البيع لنفس ولا يجوز إلغاؤها إلا بحضور الوكيل والموكل أو بأى وجه من أوجه التصرفات قبل قيام الهيئة بتسليمه الأرض بأبعادها وحدودها وتسليمه عقد البيع النهائى فيستحق سداد رسوم تنازل لصالح الهيئة تقدر بنسبة (١٠٪) من القيمة الفعلية للأراضى والتي يتم تقديرها بمعرفة لجان التسعير المختصة بالهيئة وفقاً لقيمة الأرض وقت التصرف ، ولا يتم التعامل مع الوكيل إلا بعد سداد مصاريف التنازل ، كما تتعدد مصاريف التنازل بتعدد التوكيلات ، مع الإعفاء من تلك المصاريف فى حالة تنازل المالك عن حصته من الأرض محل تلك العقود لأقاربه من الدرجة الأولى .

٦- فى حالة رغبة بعض الملاك بذات المنطقة والحي والمسلم لهم عقود اتفاق بقطع أراضى غير معينة الحدود والأبعاد من الهيئة ، إعادة ضم القطع خاصتهم فى قطعة واحدة بمساحة كبيرة بغرض استغلالها كمجمع سكنى متكامل "كمبوند" فيتعين عليهم تأسيس كيان قانونى كشركة أو جمعية أو غيرها ، والتقدم بطلب للهيئة بذلك قبل اعتماد المخطط التفصيلى ، مع ضرورة استيفاء الاشتراطات التى تقررها الهيئة وتقديم المستندات المطلوبة للموافقة على ذلك الطلب .

ثانياً : يتم التعامل مع عقود إيجار الأراضي الزراعية لمن أثبت الجديدة في ضوء ما قام به من استثمار في البنية الأساسية وفي تكاليف الزراعة ويكون إثبات ذلك بموجب الشهادات السابق صدورها من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية قبل صدور قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٤٩) لسنة ٢٠١٦ والمسلمة لجهاز مدينة العبور الجديدة وطبقاً للتصوير الجوي الذي تم عام ٢٠١٥ وذلك بمنحه نسبة خصم في حدود (٢٥٪) على الأسعار المحددة للأراضي من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

ثالثاً : يتم التعامل مع الأراضي المجزأة بمساحات صغيرة المملوكة لأفراد بعقود بيع عرفية والمبيعة لهم من أعضاء الجمعيات بنشاط مخالف لنشاطها المقرر قانوناً وفقاً للعقود الصادرة من الجهة صاحبة الولاية السابقة وبدون تقسيم معتمد والتي تقل مساحتها عن الحد الأدنى الذي يسمح لاستيعابها في المخطط التفصيلي بالمنطقة ، وذلك بعد خصم حصة الهيئة لاستيلاء حق الدولة المستحق مقابل تغيير نشاط الأراضي وتكلفة إمداد الأرض بالمرافق والطرق والخدمات ويتم التعامل معهم وفق البدائل الآتية :

١- يمكن الدخول في شراكة بين أكثر من مالك بحيث يتناسب مجموع مساحات ملكهم مع الاشتراطات البنائية وقيود الارتفاع والكثافة السكانية المعمول بها .

٢- يمكن شراء المالك لفرق المساحة المضافة له بالسعر الذي تقدره لجنة التسعير المختصة بالهيئة وفقاً للأسعار السارية وقت التخصيص .

٣- يمكن احتساب معامل استغلال المباني وفقاً للاشتراطات البنائية لقطعة الأرض بعد اعتماد التخطيط وتحويلها إلى أمتار سكنية يحصل عليها في صورة وحدة سكنية ضمن مشروع إسكان متوسط تقيمه الهيئة بالمنطقة باعتباره مساهماً مع الهيئة في قيمة الأرض التي يقام عليها المبنى على أن يتم خصم هذه القيمة من القيمة البيعية الإجمالية للوحدة والتي تحددها اللجان المختصة بالهيئة .

٤- بالنسبة لقطع الأراضي ذات المساحات الكبيرة التي تم بيعها بمساحات مجزأة وتلاحظ عند تجميع مساحاتها أنها تتجاوز المساحة المبيعة من الجهة صاحبة الولاية السابقة يتعين أن يوافق أصحاب هذه المساحات المجزأة على أن تقسم المساحة المطابقة للعقد الصحيح بطريقة قسمة الغرماء ، وفي حالة عدم الاتفاق يتم تجنيب الحصة العينية أو المقابل النقدي للمساحة المطابقة للعقد الصحيح بعد استئزال المساحة المقررة لصالح الطرق والخدمات العامة وكذلك قيمة نشاط الأرض من زراعي إلى عمراني متكامل وتكلفة توصيل المرافق ومقابل التحسين لتلك المساحة لحين نهو الخلاف بين أصحاب العقود المجزأة رضاءً أو قضاءً .

٥- في حالة وجود أكثر من طلب لأشخاص مختلفين على ذات القطعة فيتعين وقف التعامل على تلك القطعة لحين حسم الخلاف بين المتقدمين رضاءً أو قضاءً وبما لا يعرقل المخطط التفصيلي .

رابعًا : بالنسبة للمباني والمنشآت متعددة الاستخدام المقامة بدون تراخيص والتي تمثل غالبيتها مباني سكنية عشوائية فيتم إعلان المواطنين القاطنين بها بالتعامل معهم على النحو الآتي :

١- بالنسبة لقاطني العمارات السكنية المقامة بدون تراخيص يتم إعلانهم بأنه سوف يتم تعويضهم بوحدة سكنية بديلة بالمنطقة على غرار حي الأسمرات باعتبارها منطقة عشوائية على أن يتم إخلاء المبنى من السكان وإزالتها بالتزامن مع تسليمهم عقود وعد بيع للوحدات البديلة وأنها ستسلم لهم خلال فترة معينة لتسكينهم بها .

٢- بالنسبة للمتواجدين على الأراضي وضع اليد بدون أي سند قانوني يتم إخلاؤهم بالقوة .

(المادة الثانية)

تدرس الحالات والمشكلات المستجدة التي لم ترد ضمن الحالات المبينة بالمادة السابقة كل على حدة .

(المادة الثالثة)

تسرى الأحكام المتقدمة على كافة الحالات المثيلة .

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٣ شعبان سنة ١٤٣٩ هـ

(الموافق ١٩ أبريل سنة ٢٠١٨ م) .

رئيس مجلس الوزراء

مهندس/ شريف إسماعيل