

## وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق

قرار وزاري رقم ١٨ لسنة ١٩٨٨

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق

بعد الاطلاع على القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ بشأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير وتعديلاته ؛

وعلى القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ بإصدار نظام العاملين المدنيين بالدولة وتعديلاته

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات

الجديدة ؛

وعلى قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة رقم ١٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإنشاء الجهاز

التنفيذي لتعمير سيناء ؛

وعلى القرار الوزاري رقم ٧٠ لسنة ١٩٨٤ ؛

قرر :

(المادة الأولى)

ينشأ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة جهاز يسمى "جهاز حماية أملاك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بسيناء" يتبع نائب رئيس مجلس إدارة الهيئة للشؤون المالية والاقتصادية ، ويختص بما يلي :

\* تقديم المعونة للمهور عن طريق الإرشادات وأدلة العمل التي توضح الأسلوب

الصحيح للحصول على حق استغلال الأراضي أو المهاجر أو المناجم أو إقامة المنشآت

في المناطق التابعة للهيئة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١

- \* إجراء التصرفات في العقارات والأراضي المملوكة للهيئة بمنطقة سيناء وذلك في إطار الخطط والبرامج المعتمدة لتنمية المنطقة .
- \* حصر المباني والمنشآت القائمة بمنطقة سيناء ودراسة المستندات التي تثبت حتى القائمين بإنشاء منشآت أو مباني وإعداد سجل يوضح الحالات المختلفة وملف لكل حالة تحفظ به صور المستندات التي يقدمها أصحاب الشأن .
- \* حصر المباني والمنشآت أو حالات الاستغلال الأخرى التي يثبت إنها مخالفة للقانون وإخطار الجهات المختصة بكل مخالفة .
- \* التنسيق مع جهات الأمن في إجراءات التحريات اللازمة لتحديد المسؤولين عن حالات التمدد ووضع اليد والاستغلالات غير المشروعة .
- \* تجهيز الإنذارات للمخالفين وتلقى تظلماتهم ودراستها والرد عليها وإخطار الجهات المختصة بنتيجة الدراسة .
- \* إعداد قرارات الإزالة لجميع حالات التعديت ووضع اليد والاستغلالات غير المشروعة .
- \* التنسيق مع جهات الأمن لتنفيذ قرارات الإزالة .

#### ( المادة الثانية )

تم تسوية أوضاع الحائزين للأراضي المملوكة للهيئة بمنطقة سيناء طبقاً للقواعد المرافقة والتي أقرها مجلس إدارة الهيئة بجلسته المعقودة بتاريخ ١٩٨٧/١٢/٢٩

#### ( المادة الثالثة )

يعدل بهذا القرار من تاريخ صدوره ، وعلى الجهات المختصة تنفيذه ما

صدر في ٩ يناير سنة ١٩٨٨

وزير الإسكان والمرافق والمباني والجمعيات العمرانية الجديدة  
مهندس / حسب الله محمد الكفر اوى

## قواعد

## تسوية أوضاع الحائزين للأراضي المملوكة للهيئة

## في سيناء

مادة ١ - يجوز لراغبى الشراء من الحائزين للأراضي الواقعة في سيناء أن يتقدموا بطلبات الشراء على الاستمارة المعدة لذلك إلى جهاز حماية أملاك الهيئة خلال المواعين التى يحددها الجهاز ويعلن عنها على أن يتضمن الطلب البيانات الآتية :

( أ ) اسم الطالب ولقبه وجنسيته .

( ب ) محل إقامته .

( ج ) مهنته الأصلية بالإضافة إلى البيانات الموضحة بالبطاقة الشخصية أو العائلية .

( د ) بيان تفصيلى عن قطعة الأرض التى يحوزها ويرغب فى شرائها مع إيضاح مساحتها وحدودها وأوصافها ومعالمها وتاريخ حيازته لها وطبيعة ونوع المباني المقامة عليها مع إرفاق المستندات الدالة على ذلك .

مادة ٢ - يسدد طالب الشراء مبلغ خمسة جنيهات مقابل الحصول على الاستمارة المنصوص عليها فى المادة السابقة مختومة بخاتم شعار الدولة ويقيد الطلب فى السجل المعد لذلك ويدون به تاريخ تقديمه ورقم القيد ، ويسلم مقدم الطلب إيصالا يفيد استلام طلبه ، أما الطلبات التى ترد بالبريد يقوم جهاز حماية أملاك الهيئة بتوجيه أخطار لمقدمه يتضمن رقم قيد الطلب وتاريخه ، ويراعى أن يبين فى السجل المشار إليه جميع المراحل والإجراءات التى يمر بها الطلب حتى البت فيه .

مادة ٣ - يؤدي طالب الشراء ما يأتي :

( أ ) عند تقديم الطلب :

مبلغ ٢٥٠ مليا ( مائتين وخمسين مليا ) عن كل متر مربع من الأرض المطلوب شراؤها لمقابلة تكاليف المعاينة والأعمال المساحية ورفع الموقع على الخرائط وإعداد كشوف التحديد وحساب المسطحات والخرائط المساحية وتحرير العقود الابتدائية ووسائل الانتقال والمصاريف الإدارية الأخرى ويتم الصرف منها على الأعمال المشار إليها .

( ب ) بعد اخطار طالب الشراء طبقا لحكم المادة ( ٥ ) :

مبلغ ثلاثة جنيهات عن المتر المربع أو الجزء منه تأمين مؤقت تحت حساب البيع يخصم من قيمة الدفعة المقدمة بعد الموافقة على البيع ويرد التأمين في حالة عدم إتمام البيع .

مادة ٤ - تورد المبالغ المشار إليها في المادة السابقة إلى حساب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ( بنك التعمير والإسكان " حساب تنمية سيناء " ) بموجب أذون دفع يصدرها جهاز حماية أملاك الهيئة .

مادة ٥ - تحال الطلبات المستوفاة للبيانات والتي يقوم مقدموها بسداد المبالغ المبينة بالفقرة ( أ ) من المادة ٣ إلى لجان بحث طلبات الشراء ، فإذا تبين لها أن المساحة المطلوب شراؤها لا تتعارض مع ملكية الغير المسجلة أو المعتد بها ولا تتعارض مع المشروعات العامة أو التخطيط المعتمد لمنطقة سيناء ينظر صاحب الشأن ليقوم بسداد التأمين المنصوص عليه في البند ( ب ) من المادة ٣ وذلك تمهيدا لتحديد سعر البيع .

مادة ٦ - تختص لجان بحث طلبات الشراء بما يلي :

( أ ) مراجعة البيانات الواردة بطلبات الشراء والتحقق من صحة ما ورد بها ، ولها أن تتبع في ذلك الإجراءات التي تراها ويكون لها حق الرجوع إلى الجهات المختصة في هذا الشأن مع مراعاة أن يمثل في كل لجنة كل من مصدرة الشهر العقاري ومديرية المساحة .

( ب ) معاينة الأرض المقدم عنها طلب الشراء وبيان مساحتها وحدودها ومعالمها وبيان تاريخ بدء الحيازة مع بيان طبيعة وأوصاف ونوع المباني المقامة عليها وفحص مستندات طلب الشراء وتحديد المساحة الفعلية اللازمة لاحتياجات المشروع .

( ج ) وضع التقدير المبدئي لقيمة الأرض المطلوب شراؤها بالإضافة إلى تحديد مقابل الانتفاع المستحق عليها في الفترة السابقة على التقدم بطلب الشراء بما لا يجاوز خمس سنوات .

( د ) تعد اللجنة تقريراً عن كل طلب يتضمن البيانات والإجراءات والتقديرات المنصوص عليها في هذه القواعد وإبداء التوصيات اللازمة بقبول الطلب أو رفضه سواء كان ذلك من مجمل المساحة أو جزء منها مع بيان الأسباب والمبررات .

مادة ٧ - يعرض تقرير لجنة بحث طلبات الشراء على اللجنة الإشرافية التي تقوم بمراجعة التقرير وفي حالة الموافقة على البيع بحال أمر تقدير ثمن البيع إلى اللجنة المختصة بتقدير أثمان وفئات إيجار أراضى الهيئة وتصدر اللجنة الإشرافية قرارها بالموافقة على البيع إذا لم تكن الحيازة مما يترتب عليه ضرر أو مساس بمصالح عامة ولا تعارض مع التخطيط المعتمد أو رفضه ولا يعتبر قرار اللجنة نافذاً إلا بعد اعتماده من السلطة المختصة .

مادة ٨ - يبلغ قرار اللجنة الإشرافية إلى ذوى الشأن خلال عشرة أيام من تاريخ اعتماده .

مادة ٩ - يكون أداء ثمن البيع على النحو التالي :

( أ ) تسدد دفعة مقدّمة ٢٥٪ من الثمن الكلي للأرض محل البيع بعد خصم قيمة التأمين الذي تم سداده .

( ب ) يتم تقسيط باقى الثمن على خمسة أقساط سنوية يستحق القسط الأول منها بعد سنة من تاريخ سداد الدفعة المقدّمة .

( ج ) فى حالة التأخير فى السداد تستحق فوائد تأخير بواقع ١٣٪ من قيمة القسط المستحق عن المدة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد .

( د ) ينخفض الثمن الكلي بنسبة ١٠٪ فى حالة سداد الثمن عند التوقيع على عقد البيع الابتدائى .

مادة ١٠ - لا يجوز التصرف فى الأراضى التى يتم بيعها طبقاً لهذه القواعد قبل سداد كامل الثمن إلا بموافقة الجهاز كتابة وبعد حصول الهيئة أعلى ٢٥٪ من فرق الثمن أو ٢٥٪ من ثمن بيع الأرض إلى المتصرف أيهما أكبر إذا تم التصرف خلال مدة التقسيط وقبل سداد كامل الثمن .

مادة ١١ - إذا تخلف المائر عن تقديم طلب الشراء خلال المدة المحددة والتي يعان عنها جهاز حماية أملاك الهيئة يسقط حقه فى طلب شراء الأرض وتتخذ قبله إجراءات الإزالة بالطريق الإدارى .

مادة ١٢ - دون إخلال بالأوضاع القانونية للملكيات الثابتة فى ظل القوانين المعمول بها وكذا الملكيات المعتمد بما طبقاً لأحكام القانون ، تسرى هذه القواعد بالنسبة لتملك الأراضى للمائر بشرط ألا يترتب على التصرف أضرار بالمشروعات العامة أو التخطيط المعتمد لسيئاء .

بسم الله الرحمن الرحيم

(الثنى : خمسة جنيمات )

رقم مسلسل

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

جهاز حماية أملاك الهيئة بسيناء

بالإسماعيلية

طلب شراء أرض تم حيازتها

لا يعتد بهذه الاستمارة إلا اذا كانت محتومة

بمختم شعار الدولة وتم سداد قيمتها .

قيد الطاب بالسجل تحت رقم ( )  
بتاريخ / / ١٩٨  
لجنة

### طلب شراء أرض تم حيازتها

بيانات عن مقدم الطلب :

- ١ - اسم مقدم الطلب ثلاثيا : ..... عنوانه : .....
- ٢ - تاريخ الميلاد : / / ١٩٨ جهة الميلاد : ..... السن : .....
- ٣ - الحالة الاجتماعية : أعزب / متزوج ..... عدد الأولاد : .....
- ٤ - رقم وتاريخ البطاقة : ..... عائلية / شخصية ..... سجل مدنى : .....
- ٥ - صفة ومهنة مقدم الطلب : .....

توقيع الطالب بصحة البيانات

### إقرار

أنى أقبل شراء المساحة موضوع هذا الطلب وفقا للشروط التى يقرها جهاز حماية أملاك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبالتمن الذى تحدده اللجان المختصة مع التامى بالبناء طبقا للترخيص الذى يصدر من الجهاز التنفيذى لتعمير سيناء وإجراء التعديلات اللازمة فى المباني المقامة على الأرض محل هذا الطلب والتي تكون غير مطابقة للقواعد والاشتراطات المقررة قانونا وذلك بالإزالة أو التصحيح دون أن يرتب لى ذلك أى حقوق قبل الجهاز ولا يحق لى المطالبة بأية تعويضات عن ذلك ، ويكون للجهاز إجراء هذه التعديلات بنفسه أو بواسطة من يعهد إليه بذلك والرجوع على بما يتكبده من مصاريف لإقرار الوضع القانونى للمباني وذلك خصما من التأمين المسدد منى بواقع عن المتر المربع . بخلاف ٢٥٠ مليا عن المتر المربع مصاريف المعاينة والتسليم والأعمال المساحية وغيرها .



والترم بسداد قيمة المرافق وقتما لم يحدد الجهاز في هذا الصدد .  
كما أقر بأنه إذا أسفر البحث عن أن المساحة المذكورة تقع ضمن أملاك الغير المسجلة  
المعند بملكيتها يكون يديها يد غاصب وأكون قابلاً للقرار الذي يصدره الجهاز  
هذا الصدد دون منازعة أو اعتراض .

نحران / / ١٩٨٨

الموظف المسئول :

المفسر

تم التوقيع أمامي  
الاسم بالكامل  
التوقيع

الموقع العام للأرض موضوع الحيازة موضحاً عليه الطرق أو الشوارع المحيطة

أرض :

بيانات عن الأرض موضوع الطلب :

- ١ - مساحة الأرض موضوع الحيازة :
- ٢ - موقع الأرض موضوع الحيازة بموض ناحية
- ٣ - تاريخ شغل الأرض : مدة الأشغال شهر سنة
- ٤ - المباني والمنشآت :
- ٥ - نوع الأشغال : سكني / صناعي / تجاري
- ٦ - مظاهر الحيازة :
- ٧ - الإنشاءات التي تمت بالأرض وتكاليفها :
- ٨ - رقم ترخيص المباني وتاريخه إن وجد :
- ٩ - عدد المباني ونوعيتها :
- ١٠ - العائد الصافي للمباني :

توقيع الطالب

توقيع الطالب

الموظف المسئول :

تم التوقيع أمامي

الاسم بالكامل

التوقيع

الموقع العام للأرض موضع الحيازة موضعا عليه الطرق أو الشوارع المحيطة بالأرض:

توقيع الطالب

## كروكي واضح المعالم والحدود والأبعاد للأرض :

### توقيع الطالب

#### توصية لجنة بحث الطلبات :

تمت مراجعة البيانات الواردة بالطلب فضلاً عن إجراء معاينة بالطبيعة حيث ثبت عدم تعارض المساحة موضوع الطلب مع أى مساحة مملوكة أو معتد بها للغير ونرى أن يتم قبول التصرف بالبيع لمقدم الطلب ( في حالة الرفض تذكر الأسباب ) :

#### قرارات لجنة التثمين :

إنه في يوم \_\_\_\_\_ الموافق / / ١٩٨٨ اجتمعت لجنة المعاينة وتحديد أثمان الأراضي بجهاز حماية أملاك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقر الجهاز التنفيذي لتعمير سيناء بالاسماعيلية المشكلة بالقرار رقم \_\_\_\_\_ لسنة ١٩٨٧

حيث راجعت البيانات تفصيلاً وبعد الدراسة والمعاينة على الطبيعة قررت اللجنة تقدير ثمن المتر المربع من هذه الأرض بواقع ..... وفقاً للأسعار الحرة السائدة وقت تقديم الطلب .

الاسم	الوظيفة	التوقيع
١		
٢		
٣		
٤		
٥		
٦		

صدور قرار السيد / ..... رقم ..... بتاريخ / / ١٩٨٨  
إعتماد وتقدير الثمن والتصرف بالبيع لمقدم الطلب السيد / .....  
على النحو التالي :

مسح ..... مساحته

م ..... م

المساحة : ..... ثمن الار المسطح

مسح ..... مساحته

جملة الثمن :

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(الثنى خمسة جنيهات)

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

جهاز حماية أملاك الهيئة

بسيما بالاستماعية

رقم مسلسل

طلب تخصيص قطعة أرض لمشروع

زراعى : \_\_\_\_\_

صناعى : \_\_\_\_\_

أمن غذائى : \_\_\_\_\_

لا يعتد بهذه الامتارة إلا إذا كانت

مختومة بخاتم شعار الدولة وتم سداد

قيمتها .

## طلب تخصيص قطعة أرض المشروع

بيان عن مقدم الطلب :

- اسم مقدم الطلب ثلاثيا : \_\_\_\_\_
- تاريخ الميلاد : \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / ١٩ \_\_\_\_\_ - جهة الميلاد :
- العنوان : \_\_\_\_\_
- رقم البطاقة العائلية : شخصية : \_\_\_\_\_ : سجل مدنى
- صفة ومهنة مقدم الطلب : \_\_\_\_\_
- اسم المشروع : \_\_\_\_\_
- الفرض من المشروع : \_\_\_\_\_
- الشكل القانونى للمشروع : \_\_\_\_\_
- فكرة عامة من المشروع والمزايا الاقتصادية : \_\_\_\_\_

توقيع الطالب

\_\_\_\_\_

بيانات عن الفرض موضوع التخصيص :

الموقع : \_\_\_\_\_ قسم : \_\_\_\_\_

المساحة المطلوبة : \_\_\_\_\_

( يرفق رسم هندسى مبدئى للمشروع موضحا به الأرض المخصصة للمباني والأرض الفضاء والتوسعات المستقبلية ) .

مصادر التمويل : \_\_\_\_\_ أجنبي : \_\_\_\_\_ محلي : \_\_\_\_\_

رأس المال المملوك : \_\_\_\_\_ اسم البنك المتعامل معه : \_\_\_\_\_

القروض : \_\_\_\_\_

الحدوى الاقتصادية للمشروع : \_\_\_\_\_

الطاقة الإنتاجية للمشروع : \_\_\_\_\_

إجمالي التكاليف الاستثمارية : \_\_\_\_\_

احتياجات المشروع من المرافق : \_\_\_\_\_

مياه : \_\_\_\_\_

كهرباء : \_\_\_\_\_

صرف صحى : \_\_\_\_\_

مصادر التسويق : \_\_\_\_\_

أثر المشروع على البيئة والمجتمع : \_\_\_\_\_

توقيع الطالب

أولاً : رأى الشؤون العقارية بالهيئة :

ثانياً : رأى الشؤون الفنية بالهيئة :

رأى لجنة المعاينة وبحث الملكية بالجهاز :

الاسم :

التوقيع :

التاريخ :

المبالغ المسددة :

رأى الجهاز :

قراولجنة التثمين ( بط القيمة الإجمالية ) :

أنه في يوم \_\_\_\_\_ الموافق \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / ١٩ \_\_\_\_\_ اجتمعت لجنة تثمين

أراضي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المشكلة بالقرار رقم \_\_\_\_\_ لسنة ١٩ \_\_\_\_\_

حيث راجعت البيانات الموضحة بهذا الطلب وقررت مايلي :



بسم الله الرحمن الرحيم

## هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

جهاز حماية أملاك الهيئة بسيناء

بالإسماعيلية

السيد /

محمية طبية وبعد :

مقدمه لسيادتكم ..... المقيم

بطاقة عائليه  
شخصية رقم

برجاء التكرم بالموافقة على شرائ نموذج طلب شراء المساحة وضع يدي مع استنادى  
لعداد ثمن النموذج .

وسيتم توقيعى على طلب الشراء أمام الموظف المختص ، علما بأنه إذا انفردت بالبحث  
عن أن المساحة المذكورة تقع ضمن أملاك الغير المسجلة أو المعتمد بها فتعبر يدي على المساحة  
المذكورة يد غاصب وأكون قابلا للقرار الذى يصدره الجهاز فى هذا الصدد دون منازعة  
أو اعتراض وذلك بموجب الافرار المقدم منى فى هذا الشأن .

وتنضموا لسيادتكم بقبول فائق الاحترام ما

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
جهاز حماية أملاك الهيئة بسيناء  
بالإسماعيلية

لأنه في يوم \_\_\_\_\_ اجتمعت لجنة المعاينة وتحديد أثمان الأراضي بجهاز  
حماية أملاك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقر الجهاز التنفيذي لتعمير سيناء بالإسماعيلية  
بالمشكلة بالقرار رقم \_\_\_\_\_ لسنة ١٩٨٧

وبناء على قرار لجنة تقدير أثمان أراضي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلستها المعقودة  
بتاريخ / / ١٩ والذي تضمن تقدير اثمان الاراضى فى المنطقة الواقعة بين

سلم جنيه

الكيلومتر \_\_\_\_\_ والكيلومتر \_\_\_\_\_ بواقع \_\_\_\_\_ وبتطبيق القرار

بالمذكور على المسطح المعروف والبالغ ( \_\_\_\_\_ ) (أوانخاص

بالسيد / \_\_\_\_\_ ملف رقم :

ومن ذلك يتضح الآتى :

- (١) \_\_\_\_\_
- (٢) \_\_\_\_\_
- (٣) \_\_\_\_\_
- (٤) \_\_\_\_\_

وبذلك يكون سعر المتر المسطح ( \_\_\_\_\_ ) بالنسبة للسيد/ \_\_\_\_\_

أعضاء اللجنة

الاسم	الوظيفة
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

رئيس الجهاز

رئيس اللجنة

الأعضاء