

Zoom Meeting محضر إجتماع لجنة التشييد

مع الدكتور مهندس/ وليد عباس - معاون وزير الإسكان والمرافق
والمجتمعات العمرانية لشؤون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
والمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة
يوم الأربعاء الموافق ٢٧ يناير ٢٠٢١

EBA

Egyptian Businessmen's Association
جمعية رجال الأعمال المصريين



عقدت لجنة التشييد بجمعية رجال الأعمال المصريين لقاء إلكتروني من خلال تطبيق Zoom، برئاسة : المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة وذلك مع الدكتور مهندس/ وليد عباس - معاون وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لشؤون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة ، كما حضر اللقاء المهندس / علاء فكري - نائب رئيس اللجنة ، وعدد كبير من السادة أعضاء الجمعية من العاملين والمعنيين بقطاع التشييد والبناء والتطوير العقاري ، وشارك في اللقاء الأستاذ / محمد يوسف - المدير التنفيذي للجمعية ، وممثلي قطاع اللجان التخصصية والعلاقات الحكومية بها ، وذلك في تمام الساعة الحادية عشر صباحاً يوم الأربعاء الموافق ٢٧ يناير ٢٠٢١ ، بهدف فتح باب الحوار والمناقشة حول :

” خطة وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لتحقيق أهداف الدولة في تدشين

ثلاثة مدن عمرانية جديدة، ورؤية الوزارة حول زيادة حجم الاستثمارات في القطاع

العقاري، ودور مجتمع الأعمال المصري للمساهمة في تحقيق ذلك ”

وقد بدأ اللقاء بكلمة المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة ، حيث رحب

بالدكتور مهندس/ وليد عباس - معاون وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية لشؤون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة ، وموجهاً التهئة لسيادته على منصبه الجديد .

ثم أشاد سيادته بخطة التنمية العمرانية التي تنتهجها الدولة ،مشيراً إلى أن الحكومة تعمل على سرعة زيادة نسبة المعمور من مساحة مصر لاستيعاب الزيادة السكانية، من خلال إنشاء ٢٢ مدينة سكنية جديدة، كما تركز على إتاحة فرص عقارية بمدن الصعيد، وبالفعل هناك مطورين عقاريين كبار اتجهوا لإنشاء مشروعات عمرانية في محافظتي سوهاج والمنيا.

ثم أكد سيادته أنه في ظل تداعيات جائحة فيروس كورونا المستجد، فلا بد أن تقوم الوزارة بتوضيح آليات مساندة الشركات العقارية ، وتوضيح آلية مشروعات الشراكة بين وزارة الإسكان والقطاع الخاص، بالإضافة إلى طرح أراضي بنظام المطور العام.

كما اشار سيادته إلى أن هناك مشاكل تواجه بعض المستثمرين بالقطاع العقاري، منها تأخر صدور القرار الوزاري من وزارة الإسكان لاعتماد مخطط المشروعات العقارية بجانب ارتفاع تكلفة الاصدار ، وخاصة في ظل تأثير جائحة فيروس كورونا المستجد على أعداد الموظفين العاملين بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ولكن نسبياً ومقارنة بالفترة الماضية هناك سرعة في إصدار قرارات تخصيص الأراضي السكنية ، وهو ما يساعد على سرعة تنفيذ المشروعات، بينما منطقة الحزام الأخضر هي أكثر المناطق التي تواجه صعوبة في إصدار القرار الوزاري.

ثم قام الدكتور مهندس/ وليد عباس - معاون وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية لشؤون

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة ، بإلقاء كلمته

موجهاً الشكر للجمعية لدعوته لهذا اللقاء الهام ، وقد أكد سيادته على أن الدولة تستهدف تطوير مدن جديدة والمدن القائمة أيضاً،وقد تم البدء في هذا المخطط منذ ٢٠١٤/٢٠١٥ وذلك بناءً على دراسات حقيقية للمخطط القومية واولويات الإحتياج للمدن الجديدة، وذلك سواء بالنسبة للمناطق لديها إحتياج كبير للسكان او لتوفير فرص العمل بها.

ثم أشار سيادته إلى أن الوزارة وضعت لأول مرة خطة قومية لإنشاء المدن الجديدة بهدف زيادة المعمور من ٧٪ إلى ١٤٪، واستيعاب الزيادة السكانية وطرح فرص عمل جديدة، حيث حددت الخطة إنشاء ٣٦ مدينة جديدة على مستوى الجمهورية.

وأكد سيادته انه بالفعل تم البدء في المرحلة الأولى بتنفيذ ١٧ مدينة جديدة بالتوازي في القاهرة الكبرى ومحافظات الوجه البحري والصعيد، ووصلت نسبة التنفيذ إلى ٩٠٪، كما تم البدء في تنفيذ المرحلة الثانية بعدد ١٤ مدينة جديدة، في رشيد الجديدة وملوي وسفنكس الجديدة ووصلت نسبة تنفيذ ٨ مدن منها إلى ٢٠٪.

ثم أشار سيادته إلى أن الوزارة قامت بدراسة مشاكل المدن الجديدة القائمة قبل المخطط وعددها ٢٤ مدينة، وتمثلت المشاكل في توفير الخدمات وتوفير وسائل نقل من المحافظات القديمة إلى المدن الجديدة، بالإضافة إلى زيادة مشاركة القطاع الخاص في التطوير، مؤكداً أنه بالفعل يتم تلافي هذه المشاكل في المدن الجديدة، وفي الوقت نفسه تطوير المدن الجديدة القائمة.

كما أشار إلى جهود وزارة الإسكان في زيادة مشاركة القطاع الخاص في تطوير المدن الجديدة، من خلال آليات عديدة لتخصيص الأراضي بديلاً عن الاعتماد على نظام الطرح بالمزايدة، منها نظام الشراكة مع القطاع الخاص بنظام الحصص العينية لاسيما في المشروعات الكبرى، حيث بلغت عدد مشروعات الشراكة حالياً ١٧ مشروع، وهو ما ساهم في سرعة تنفيذ المشروعات، بجانب طرح أراضي بهذا النظام بمدينة العلمين الجديدة مطلع شهر فبراير.

ثم أكد سيادته أن الوزارة عملت على آلية إضافية لتخصيص الأراضي، وهي تلقي طلبات تخصيص الأراضي من المطورين، لتحديد احتياجات طرح الأراضي، حيث وصل بالفعل ١٧٠٠ طلب بهيئة المجتمعات العمرانية، موضحاً أنه بعد مراجعة الطلب خلال شهر ونصف، يتم العرض على مجلس إدارة الهيئة وبدء التنفيذ.

كما أكد سيادته على أن وزارة الإسكان أجرت طفرة بخصوص سرعة إصدار القرارات الوزارية الخاصة بإنشاء المشروعات السكنية، وخلال شهرين بحد أقصى يتم إصدار القرار، كما تم العمل على ميكنة إصدار التراخيص والقرار الوزاري دون تعامل مباشر.

ثم تم فتح باب الحوار والمناقشة للسادة الحضور ، حيث تم تناول اهم المناقشات التالية:

➤ م. فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة

قام سيادته بطرح عدة تساؤلات كالتالي:

- ما مدى إمكانية دراسة نموذج طرح الاراضي بنظام المطور العام ؟
- متى سيتم الإنتهاء من المخطط العام لمناطق الساحل الشمالي، سفنكس الجديدة والحزام الأخضر وإتاحته على الموقع الإلكتروني للهيئة ؟
- هل يتم طرح الشراكة مع القطاع الخاص بنظام الحصص العينية بناءً على مزايدة أم يتم تطبيق آليات وشروط محددة ؟
- متى سيكون هناك تفعيل حقيقي لإصدار التراخيص المميكنة ؟

الرد:

- تم التأكيد أن الوزارة تعمل حالياً على طرح أراضي صناعية بنظام المطور العام، وقريباً سيتم طرح أراضي جديدة بهذا النظام، كما يتم مراجعة طلبات طرح أراضي سكنية، وتحديد إمكانية الطرح بهذا النظام.

- تم التأكيد أنه سيتم طرح أراضي شاطئية بمدينة العلمين الجديدة على المطورين العقاريين، بنظام الشراكة بالحصص العينية مطلع شهر فبراير ٢٠٢١، كما انه تم طرح أراضي عديدة بجنوب المدينة على المطورين الصناعيين، وجاري حالياً الاجتماع مع نحو ١١ شركة تمتلك مشروعات بالساحل الشمالي أسبوعياً لمراجعة أوراقها، ونعتزم الانتهاء من مراجعة كافة الشركات، وبعدها حصر الأراضي الفضاء وطرحها على المستثمرين وذلك في إطار تطوير الساحل الشمالي.
- تم التأكيد أنه تم اعتماد مخطط منطقة الحزام الأخضر، ونشره بالجريدة الرسمية، وبدأت الهيئة بالفعل في تلقي طلبات من المستثمرين، كما انه تم إصدار ٩٠ قرار وزاري لشركات بالمنطقة، ولمدينة سفنكس الجديدة.
- تم التأكيد أنه يشترط للشراكة بنظام الحصص العينية، الملاءة المالية للمتقدمين وسابقة خبرة، بحيث تتم المفاضلة لاعتماد الطلب بين مجموعة من المطورين المؤهلين والمتخصصين في هذا الشأن.
- تم التأكيد على انه جاري العمل على تفعيل آليات الترخيص الممكنة وهناك إهتمام كبير من الوزارة والهيئة بهذا الملف.

➤ أ.بشير مصطفى - عضو الجمعية

- أشار سيادته إلى أن منطقة الحزام الأخضر هي أكثر المناطق التي تواجه صعوبة في إصدار القرار الوزاري لاعتماد مخطط المشروعات العقارية، وذلك بالرغم من إتمام كافة الخطوات السابقة للقرار الوزاري، فضلاً عن بعض المساحات المجهولة وغير واضح تابعيتها لأي محافظة أو منطقة، كما أكد سيادته أن هناك تخوف من تكرار هذا الأمر في منطقة الساحل الشمالي.
- أشار سيادته إلى العقبات التي تواجه المطور للحصول على الأراضي والتي تستلزم الحصول على موافقة ٣٣ جهة ، وهل يمكن ربط السداد بإصدار القرار الوزاري وبعد الحصول على الموافقات، نظراً لما يمثله من عبء والتزام على المستثمر في حين أنه لا يمكن البدء في التنفيذ لحين صدور القرار الوزاري ؟

الرد:

- تم التأكيد على أنه بالفعل توجد بعض المشاكل والتأخر في إصدار القرار الوزاري لدى عدد من المطورين بمنطقة الحزام الاخضر، نظراً لإنشاء طرق جديدة بالمنطقة وبالتالي بعض الاستقطاعات في بعض المناطق، ولكن قامت الهيئة بمناقشة هذا الملف مع الوزارة وبالفعل تم أخذ خطوات فعلية، ويمكن التوجه للهيئة لمتابعة ومراجعة القرار.
- تم التأكيد انه بالنسبة لمنطقة الساحل الشمالي فلن يتم طرح الا بعد إنتهاء الهيئة من كافة الإشتراطات وإنجاز كافة الموافقات مع الجهات المختلفة ،لافتاً أن هناك عدد من الشركات التي بدأت بالفعل في إجراءات القرار الوزاري لحين طرح بحيث يتم التفاوض والاتفاق والتعاقد بعد صدور القرار الوزاري الذي سيكون متوقف فقط على السداد .

➤ أ. هيمن عبد الله عبد الغني - عضو الجمعية

أشار سيادته إلى وجود صعوبة في الحصول على قطعة الارض المناسبة للمشروع الصناعي الخاص بشركته بمنطقة العاشر من رمضان او منطقة السادات ،حيث تم شراء خطوط الإنتاج ولم يتم الحصول على الارض حتى الآن، ما الخطوات والإجراءات المطلوبه للحصول على ارض صناعية ؟

الرد:

تم التأكيد ان إجراءات الحصول على ارض صناعي لا تستغرق اكثر من شهرين ،ويتم ذلك من خلال الإطلاع على الاراضي الصناعية والمساحات المناسبة المطروحة على الموقع الإلكتروني للهيئة ،ثم التقدم للهيئة بالاوراق المطلوبة ، ويتم التقدم بالأوراق من يوم ١ إلى ١٥ من كل شهر ثم تقوم الهيئة بتحديد الاراضي من يوم ١٥ إلى ٣٠ من كل شهر.

➤ م. فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة

- هل التقديم على الاراضي الصناعية يتم من خلال هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أم من خلال هيئة التنمية الصناعية ؟
- متى سيتم طرح والإعلان عن قطع أراضي جديدة بمدينة العلمين الجديدة ، للتعامل عليها بنظام التخصيص المباشر؟

الرد:

- تم التأكيد أن هناك مجموعة من الأراضي الصناعية تابعة لوزارة الإسكان ومجموعة أخرى تابعة لهيئة التنمية الصناعية وتطرح على الموقع الإلكتروني الخاص بها، وتقوم وزارة الإسكان وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بطرح قطع اراضي صناعية أيضاً بناءً على طلب احتياجات المصنعين، وبالفعل تم تخصيص أراضي صناعية في العاشر من رمضان والسادس من أكتوبر.
- بالنسبة لمنطقة العلمين الجديدة ،تم التأكيد ان توجد مناطق شاطئية بنظام الحصة العينية سيتم طرحها في شهر فبراير ٢٠٢١ حيث تم الإنتهاء من دراسة مجموعة من الأراضي وسيتم طرحها ، كما انه متاح حالياً قطع أراضي بالمنطقة الجنوبية.

➤ أ. أحمد الشناوي - عضو الجمعية

- أكد سيادته على توافق رؤيته مع آراء كافة الحضور بوجود تباطؤ كبير في الإجراءات وكافة ما يخص منطقة الحزام الاخضر ، ، كما أشار إلى قيامه بشراء قطعة ارض بالمنطقة من احد الاشخاص وليس من الهيئة ، ولكن توجد عوائق في إجراءات التنازل بين البائع والمشتري وتباطؤ في إنجاز الاجراءات .
- كما أشار سيادته إلى المخطط العام لمنطقة الحزام الاخضر وأن هناك تخوف من العشوائية في البناء وعدم الإلتزام بالمخطط وبالنسب البنائية واكواد المنطقة ، حيث يوجد بعض الانشاءات والمباني بالمنطقة دون تراخيص، الأمر الذي يستلزم وجود مزيد من المتابعة للحفاظ على المنطقة بشكل أكبر لضمان عدم وجود عشوائية بها.
- كما أشار سيادته إلى النسبة البنائية بمنطقة الحزام الاخضر وهي ١٥٪ والتي تعد تقريبا اقل نسبة بنائية في مصر .

الرد:

- تم التأكيد على أن إجراءات التنازل بمنطقة الحزام الاخضر تتم بشكل مستقر ووفقاً لقواعد الهيئة، وإذا كانت هناك اية صعوبات في بعض الحالات يرجى التوجه للهيئة.
- تم التأكيد أن المنطقة بالكامل ملتزمة بالمخطط العام لها ، كما أن هناك أكواد الارتفاع يتم الإلتزام بها وفقاً للكثافة بكل منطقة ، ولكن اذا تم الطلب بنسب إضافية في حدود معينة يتم تقديم الطلب بذلك وتتم دراسته.

➤ م.عمر - ممثل شركة دره

أشار سيادته إلى عملية إصدار القرار الوزاري بمنطقتي الشيخ زايد وسفنكس الجديدة ، وهل يمكن إيجاد آليه لبدء سداد الأقساط للبنوك بداية من صدور القرار الوزاري وتوقيع العقد ، نظراً لأنه يتم سداد أقساط القروض في حين أنه يتوقف التنفيذ لحين إصدار القرار الوزاري وهو ما يمثل عبء كبير على المطور.

الرد:

تم التأكيد أنه حالياً لا يوجد أية مشاكل او عوائق للمستثمر فيما يخص القرار الوزاري ، كما أن الهيئة تقوم بإتمام كافة الخطوات والإجراءات بالتوازي (المخطط مع المراجعة مع التعاقد) بحيث لا تستغرق الإجراءات وقت كبير ، مشيراً إلى أن بعض المناطق فقط تكون عقودها قديمة وبالتالي تاخذ وقت اكبر في المراجعة.

ثم قام المهندس / فتح الله فوزي بتوجيه الشكر للدكتور مهندس / وليد عباس لمشاركته خلال هذا اللقاء الهام ، كما تم توجيه الشكر لكافة السادة الحضور على حسن المشاركة الفعالة خلال اللقاء