

Third Arab Land Conference
Troisième Conférence Arabe sur le Foncier
المؤتمر العربي الثالث للأراضي
18-20 FEBRUARY 2025 • RABAT, MOROCCO



استرداد قيم الأراضي من خلال منهجية إعادة ترتيب الأراضي " تجربة مشروع حينا "

[تعزيز الاستفادة بقيم التحضر من خلال تخطيط وإدارة الأراضي في مصر]

مهام ومسئوليات الهيئة العامة للتخطيط العمراني

طبقا لقانون البناء رقم 119 لسنة 2008



وضع

البرامج القومية لإعداد مخططات التنمية العمرانية بمختلف مستوياتها.



إعداد

المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية على المستوى القومي والإقليمي والمحافظه ومخططات التنمية العمرانية للمدن والتجمعات العمرانية الريفية
البحوث والدراسات القطاعية المتخصصة بشأن أعمال التخطيط والتنمية العمرانية.
دلائل الأعمال للمخططات العمرانية ومراقبة تطبيقاتها



تطوير

المعلومات والمؤشرات العمرانية بالتنسيق مع مراكز المعلومات على المستويات المختلفة.
آليات تنفيذ مخططات التنمية العمرانية بمستوياتها المختلفة والمخططات التفصيلية.

مهام ومسئوليات الهيئة العامة للتخطيط العمراني

طبقا لقانون البناء رقم 119 لسنة 2008



تفعيل مخططات التنمية العمرانية على المستويات المختلفة

متابعة

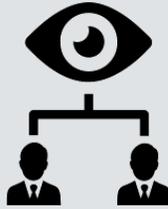
على الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات من خلال التنسيق بين المراكز الإقليمية التابعة للهيئة بالمحافظات

الإشراف
الفني



تقديم الدعم الفني لإدارات التخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات في سبيل تطوير وتنمية قدراتها لضمان التنفيذ الصحيح لأعمال ومخططات الهيئة ومستهدفات برامج التنمية العمرانية للدولة

الدعم الفني



ممارسة أعمال التخطيط والتنمية العمرانية

تنظيم



في القوانين واللوائح والقرارات المنظمة للعمران لأعمال التخطيط والتنمية العمرانية

إقتراح وإبداء
الرأى

لماذا نحتاج إلى منهجية جديدة لتخطيط مناطق الامتداد؟

التحديات

النمو السكاني السريع والتحضر العشوائي

التعدي على الأراضي الزراعية

محدودية البيانات وغياب البيانات الدقيقة

التحديات المؤسسية والتشريعية

محدودية الموارد المالية وضعف التمويل

نقص البنية التحتية والخدمات

مخاطر التغير المناخي

فقدت مصر 1.5 مليون فدان من رقعته الزراعية نتيجة امتدادات عمرانية غير رسمية وتم إضافة ما يزيد عن 180 ألف فدان لمناطق الامتداد في الحيز العمراني 2027



10.4 مليون فدان إجمالي المساحة الزراعية عام 2023
بنسبة حوالي ٤ % من مساحة مصر

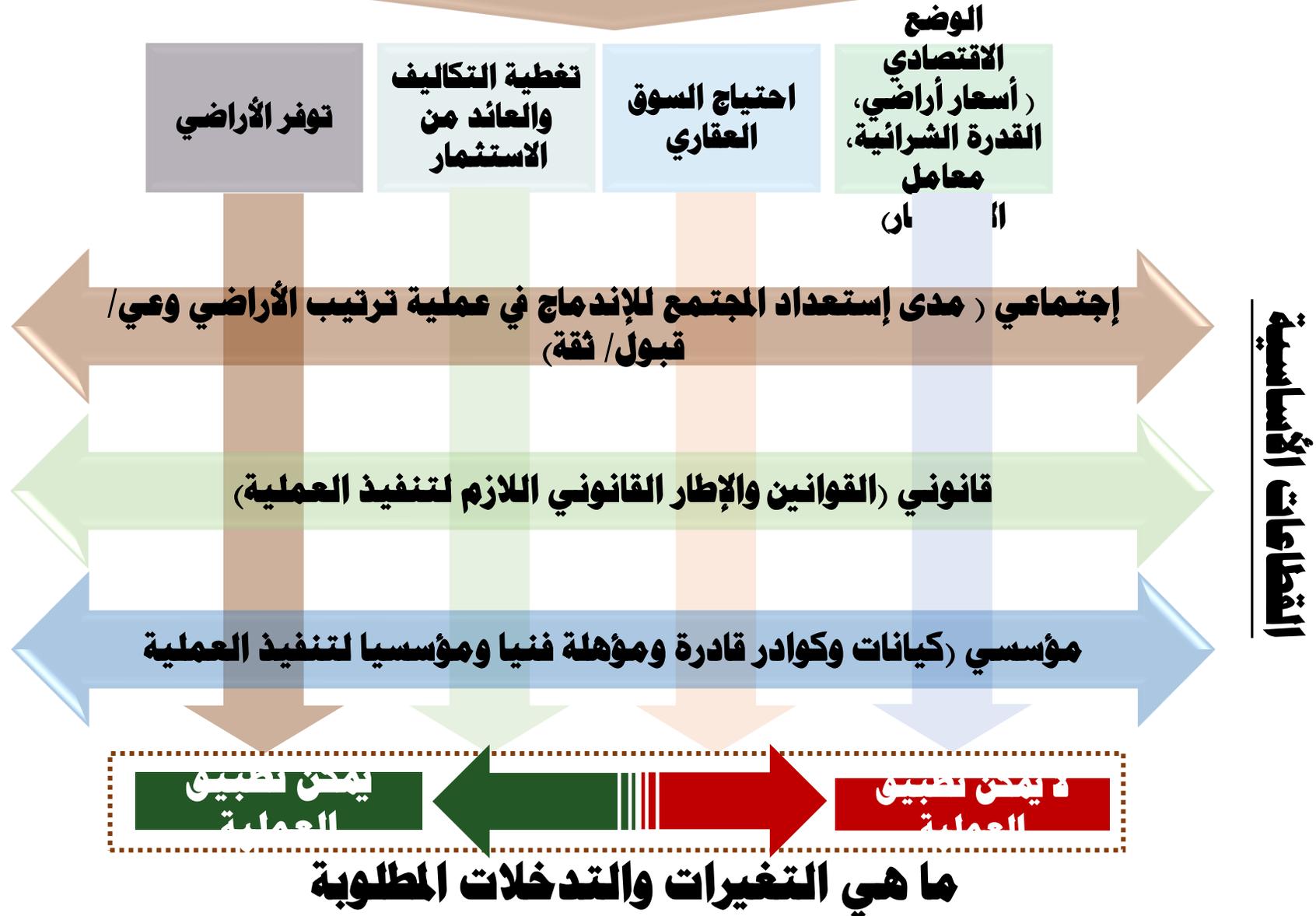
مشروع التنمية الحضرية المتكاملة "حينا"

الشركاء وإطار عام المشروع

<p>الهيئة العامة للتخطيط العمراني General Organization for Physical Planning</p> 	 <p>محافظة قنا</p>	 <p>محافظة دمياط</p>	 <p>وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية</p>
 <p>UN HABITAT نحو مستقبل حضري أفضل</p>		 <p>Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra</p>	



خطوات تحديد مدى ملائمة تنفيذ منهجية إعادة ترتيب الأراضي



مشروع التنمية الحضرية المتكاملة "حينا"

المكونات الأساسية للمشروع

مكون 1: تطوير منهجية أكثر شفافية وكفاءة للتخطيط والتصميم الحضري وإدارة الأراضي



مكون 2: دعم الإدارة المالية والتمويل المحلي للبنية التحتية والخدمات الأساسية



مكون 3: رفع كفاءة وفعالية إطار التنمية الاقتصادية المحلية



مكون 4: دعم السياسات والقوانين الحضرية



مكون 1: تطوير منهجية أكثر شفافية وكفاءة للتخطيط والتصميم الحضري وإدارة الأراضي



مكون 1: تطوير منهجية أكثر شفافية وكفاءة للتخطيط والتصميم الحضري وإدارة الأراضي

المُخرج 1.1.1: مراجعة ملكيات الأراضي وتقييمها بالشراكة مع الإدارات المختصة، لاستخدامها في وضع المخطط التفصيلي لكل منطقة

المُخرج 1.1.2: تعزيز قدرة الإدارة والجهات المحلية المسؤولة عن التخطيط والتصميم وإدارة الأراضي

المُخرج 1.1.3: إعداد مخططات تفصيلية وخرائط مساحية مُحسَّنة للمواقع المختارة، والموافقة عليها ضمن إطار تنمية المدينة

المُخرج 1.1.4: دراسة احتياجات البنية التحتية الأساسية وتنفيذ المشروعات المتفق عليها

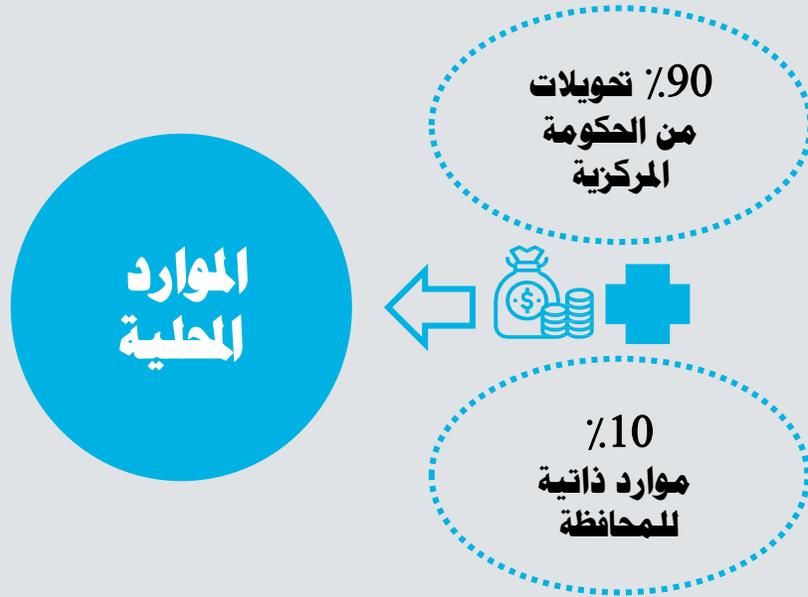


مكون 2: دعم الإدارة المالية والتمويل المحلي للبنية التحتية والخدمات الأساسية

المخرج 2.1.1. تحليل الاختصاصات والمسؤوليات المتعلقة بالإدارة المالية المحلية .
المخرج 2.1.2. مراجعة آليات إدارة الموارد المحلية (على مستوى المحافظة) واقتراح خطة عمل لتحسينها.
المخرج 2.1.3. تعزيز قدرات الجهات المحلية ذات الصلة لدعم التمويل المحلي
المخرج 2.2.1. مراجعة التجارب الدولية في أدوات الاستفادة من رفع قيمة الأرض (مثل مقابل التحسين)
المخرج 2.2.2. تحديد أدوات الاستفادة من مقابل التحسين ع
المخرج 2.2.3. تعزيز قدرة الجهات الفاعلة المحلية المسؤولة على تطبيق أدوات التمويل المحلية ولا سيما المرتبطة بإدارة الأراضي
المخرج 2.2.4. تقدير قيمة أداة التمويل القائمة على الأرض المطلوبة من كل مالك أرض في المواقع
المخرج 2.2.5. دعم التخطيط المالي لتوفير البنية الأساسية العامة لتنفيذ المخطط التفصيلي للمواقع

ما هي الموارد العامة والموارد المحلية؟

قيمة مقابل التحسين التي يتم جمعها في مصر، لا تتعدى 0.2% من إجمالي الناتج القومي المحلي إيرادات الضرائب العقارية في مصر تشكل أقل من 1% من إجمالي الناتج المحلي، فيما تبلغ حوالي 2% في البلدان شديدة التحضر وفقا لدراسة منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية في 64 دولة



المستوى الإداري في الحالة المصرية	أمثلة للموارد العامة
عوائد مركزية	الضرائب على الممتلكات
	الضرائب على الشركات
	الضرائب على الدخل
	الضريبة على القيمة المضافة/ مبيعات
مركزية أو محلية بحسب الجهة ذات الاختصاص	العوائد/ الضرائب المرتبطة بالأراضي
	مقابل الخدمات
	العوائد من الأصول
	رسوم التصاريح
	الغرامات

نماذج أدوات استرداد قيمة الأراضي في مصر

في ضوء السياق الوطني، تدرج العديد من الأدوات الضريبية وغير الضريبية تحت أدوات استرداد قيم الأراضي
”Land Value Capture Tools“ منها على سبيل المثال لا الحصر

- الضريبة على العقارات المبنية المقررة بقانون رقم 196 لسنة 2008
- الضريبة على التصرفات العقارية في العقارات المبنية أو الأراضي المخصصة للبناء والمقررة وفقاً لقانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥
- مقابل التحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة المقر بقانون 222 لسنة 1955 وقانون البناء رقم 119 لسنة 2008
- رسوم البناء، والتعليق، المقررة بقانون البناء رقم 119 لسنة 2008

مشروع التنمية الحضرية المتكاملة "حينا"

1. دراسة الأصول الإنتاجية وغير الإنتاجية الخاصة بمحافظة قنا

ودمياط، وتقديم مقترحات

2. عقد تدريب عن الإدارة المالية والتقييم المالي لستة محافظات

3. مجموعات نقاش مع مسؤولي الإدارات المختلفة في محافظتي

قنا ودمياط أثناء ضمن خطوات إعداد تقرير أدوات استرداد قيم

الأراضي

4. دراسة "استرداد القيمة من إعادة ترتيب الأراضي: الدروس

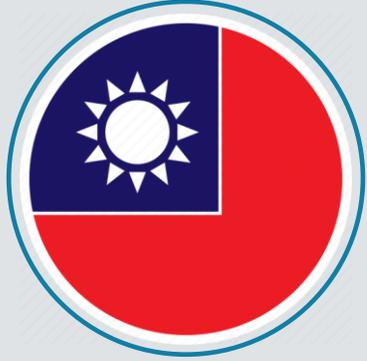
المستفادة لمصر من التجارب الدولية" وعقد مؤتمر عرض

ومناقشة النتائج



أدوات استرداد قيمة الأراضي

ما هي الدروس التي يمكن أن تستفيد منها مصر من الخبرة الدولية؟



تايوان

وهي تركز على طريقة فريدة أخرى لحساب قيمة أدوات الاسترداد في حالة عدم وجود سجل مساحي للأراضي يعمل بكامل طاقته.



كولومبيا

وهي تفيد في إعادة تعريف حالات مقابل التحسين في القانون المصري. فتبني تعريف أضيق لمقابل التحسين، بالطريقة الأكثر شيوعاً على المستوى الدولي، من شأنه أن يساعد في التغلب على بعض التحديات التي تواجهها مصر فيما يتعلق بحساب الضريبة.



إثيوبيا

تتم الاستفادة منها من خلال توضيح كيفية توليد القيمة بنجاح عند تطبيق منهجية إعادة ترتيب الأراضي كما في مشروع "حينا"



مكون 3: رفع كفاءة وفعالية إطار التنمية الاقتصادية المحلية

المخرج 3.1 تصميم استراتيجيات التنمية الاقتصادية المحلية على مستوى المدينة

المخرج 3.2 تصميم دليل للإعداد استراتيجيات التنمية الاقتصادية المحلية على مستوى المدينة



- تم إعداد تقارير تقدير الوضع الراهن لكل من مدينتي قنا ودمياط لتقدير مواطن القوة والفجوات التنموية، وهي تقارير تأخذ في الاعتبار المخططات القومية المختلفة، وتم تقديم تدريب عن محتوى الدليل في قنا

- تم التعريف بأهم الوثائق التخطيطية القومية التي تضع الأهداف التنموية

- تم الاستمرار على مفهوم تنمية الاقتصاد المحلي وكيف يتم توجيه الجهود لتحقيق الأهداف التي يستقر عليها الأطراف المحلية

- جاري إعداد دليل تدريبي عن إعداد استراتيجيات التنمية المحلية

- جاري طرح مهمة استشارية لخبير لإعداد استراتيجيات التنمية المحلية لمدينتي قنا ودمياط

المخطط للمكون 4 دعم السياسات والقوانين الحضرية



المخرج 4.1.1 توصيات لتعزيز وتنفيذ المخططات التفصيلية، والمساحة وتسجيل الأراضي. لتحسين الامتثال بالقوانين واللوائح

المخرج 4.1.2 توصيات المشروع فيما يتعلق بتحسين إدارة المالية العامة المحلية

المخرج 4.1.4 دعم السياسات واللوائح ذات الصلة بالتنمية الاقتصادية المحلية

المخرج 4.2.1 نشر الدروس المستفادة في المحافظات التجريبية

المخرج 4.2.2 نشر الدروس المستفادة في المحافظات الأخرى

المخرج 4.2.3 النشر الدولي للدروس المستفادة من المشروع

شكراً

لمزيد من المعلومات زوروا:
Gopp.gov.eg
أو تواصلوا مع:
Elhamkassem1@yahoo.com