



Arab Republic of Egypt
Ministry of Housing, Utilities,
and Urban Communities



PMU
Program Management Unit

برنامج خدمات الصرف الصحي المستدامة في المناطق الريفية

القائم على النتائج

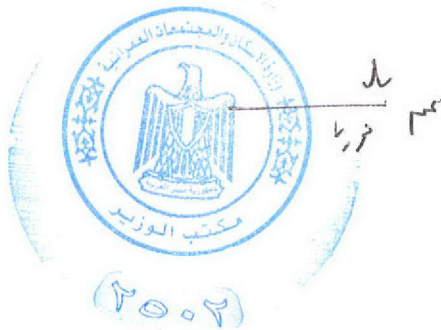
(SRSSP – PforR)

الإجراءات القياسية الموحدة للحصول على الأراضي

Standard Operating Procedures for Land Acquisition

(Land SOP)

يونيو ٢٠١٧



Handwritten signature

Handwritten signature

قائمة المحتويات

٤	الفصل الأول: الإطار العام للإجراءات القياسية
٤	مقدمة ٤
٤	التأثيرات والمخاطر التي يمكن أن تنتج عن عملية الحصول على الأراضي
٥	مخاطر اجتماعية (مرتبطة بالأشخاص المتأثرين)
٥	مخاطر مرتبطة بتنفيذ البرنامج
٥	أهمية وضع إجراءات قياسية موحدة للحصول على الأراضي لقطاع الصرف الصحي
٦	النهج المتبع القانم على أفضل الممارسات الدولية
٦	تجنب الحصول (الاستحواذ) على الأراضي
٦	تعويض عادل ومنصف وفي الوقت المناسب
٧	رصد الآثار والنتائج
٧	المبادئ الأساسية للمشاركة والتشاور
٧	مربع ١: المبادئ الأساسية للتشاور والخطوات العملية لإعداد الاجتماعات (الجلسات) العامة
٨	خطوات هامة يجب مراعاتها عند الإعداد للجلسات التشاورية
٨	الطابع الطوعي للتبرع بالأرض ومبادئ البيع بالتراضي
٩	حماية الأرض والحد من المطالبات غير الشرعية من الملاك أو المتضررين بعد الاتفاق ودفع التعويضات المطلوبة
٩	إتاحة الترتيبات المؤسسية الملائمة للتعامل مع مسألة الحصول على الأراضي
١٠	الفصل الثاني: الإطار القانوني والفني والمؤسسي للإجراءات القياسية
١٠	الإطار القانوني
١٠	قوانين و مواد خاصة بالمواطن وحقوق الملكية
١٠	قوانين خاصة بالإجراءات والمعايير المتعلقة بالتبرع والتخصيص
١١	القوانين الخاصة بحالات نزاع الملكية
١١	القوانين المنظمة لمعايير اختيار الأراضي
١١	الإطار الفني ١١
١١	التخطيط لبرنامج الصرف الصحي
١٢	فحص واختيار الموقع
١٢	معايير اختيار مواقع محطة الرفع ومحطات المعالجة وبدائلها
١٢	الإطار المؤسسي
١٢	وحدة إدارة البرنامج
١٣	ويقوم الأخصائي الاجتماعي بالوحدة بالاتي:
١٣	وحدات تنفيذ البرنامج على مستوى شركات المياه
١٣	المشاركة المجتمعية ودورها في التوعية ونشر الفكر
١٤	جدول رقم (١): المشاركة المجتمعية ودورها في التوعية ونشر الفكر
١٥	لجنة الأراضي بالمحافظة
١٥	وتتمثل مهام اللجنة في
١٦	الفصل الثالث: طرق الحصول على الأراضي والإجراءات المتبعة
١٦	مقدمة ١٦
١٦	أراضي أملاك الدولة (تقع تحت ولاية المحافظة)
١٦	إجراءات تخصيص أراضي أملاك الدولة
١٧	المستندات المطلوبة للسير في إجراءات التخصيص لأراضي أملاك الدولة:
١٧	الجهات المعنية بالموافقات لتخصيص أراضي أملاك الدولة
١٧	جدول رقم (٢): تخصيص أراضي أملاك الدولة والتي تقع تحت ولاية المحافظة
١٩	أراضي الملكيات الخاصة
١٩	التبرع المجتمعي (من مساهمات المجتمع)



Handwritten signature

Handwritten signature

١٩	الحالة الأولى: تبرعات ومساهمات من المجتمع المحلي
٢٠	الحالة الثانية: عدم وجود جمعية أهلية لجمع المساهمات لشراء الأرض
٢٠	الحالة الثالثة: شراء الأرض من المالك مباشرة من رصيد الجمعية الأهلية ثم تبرع الجمعية بالأرض للمشروع
٢١	التبرع الفردي
٢١	تبرع فردي من مالك الأرض مباشرة إلى الجهة المالكة أو المنفذة للمشروع
٢١	تبرع من المالك بالأرض إلى الجمعية الأهلية وتبرع الجمعية بتلك الأرض للمشروع
٢١	إجراءات التبرع الفردي والمجتمعي
٢٢	المستندات المطلوبة للتبرع الفردي والمجتمعي
٢٢	الجهات المعنية بالموافقات للتبرع الفردي والمجتمعي
٢٣	جدول رقم (٣) إجراءات التبرع الفردي والمجتمعي
٢٤	شراء الأرض من المالك بالتراضي
٢٤	مبادئ شراء الأرض من المالك بالتراضي
٢٦	جدول رقم (٤): إجراءات شراء الأرض من المالك بالتراضي
	نزع الملكية ٢٧
٢٧	إجراءات نزع الملكية
٢٩	الحصول\الاستحواذ المؤقت
٢٩	إجراءات الحصول\الاستحواذ المؤقت
٣٠	مخطط عام للإجراءات في المناطق الريفية
٣٢	الفصل الرابع: التظلمات والشكاوى
٣٢	ترجع أهمية وجود نظام للتظلمات والشكاوى إلى الاتي
٣٢	إجراءات الشكاوى المتعلقة بالمشروع في جميع مراحله
٣٣	الطعن والتصعيد
٣٤	الفصل الخامس: المتابعة والدعم من خلال شركة مياه الشرب والصرف الصحي
	الملحقات ٣٥



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

الفصل الأول: الإطار العام للإجراءات القياسية

١. مقدمة

قامت الحكومة المصرية بإيلاء الأهمية القصوى لإتاحة خدمات الصرف الصحي المستدامة بالمناطق الريفية، من أجل الحد من الفقر والتهوؤ بالحالة المعيشية لسكان هذه المناطق. وقد تم إطلاق البرنامج القومي للصرف الصحي في المناطق الريفية عام ٢٠١٣ بغرض توفير وتحسين خدمات الصرف الصحي المستدامة، ومن ثم وقف التصريف غير الملائم لمياه الصرف غير المعالجة، عبر تغطية ٤٧٨٤ قرية وحوالي ٢٧٠٠٠ كفر ونجع، يقدر تعداد سكانها بنحو ٤٥ مليون نسمة. وتُقدّر الاحتياجات الاستثمارية للبرنامج بنحو ١٤ مليار دولار.

وقد ركزت الحكومة على ٧٦٩ قرية ملوثة في سبع محافظات (الشرقية والدقهلية ودمياط والجيزة والمنوفية والغربية والبحيرة) تقوم بتفريغ مياه الصرف الصحي غير المعالجة، بنهاية المطاف، في ترعة السلام وفرع رشيد. وسوف يقوم البرنامج في مرحلته الأولى الممولة من البنك الدولي بتغطية القرى القريبة فقط من ترعة السلام وفرع رشيد في ثلاث محافظات، هي البحيرة والدقهلية والشرقية. وسوف يوفر البرنامج خدمات الصرف الصحي للقرى المستهدفة، بما ينتج عن ذلك من خدمات ورعاية أفضل فيما يتعلق بالنظافة الصحية، والحد من التلوث الناجم عن صرف المخلفات والمياه غير المعالجة أو مياه الصرف التي لم تتم معالجتها على نحو كاف والتي يجري تصريفها في ترعة السلام وفرع رشيد، من خلال وضع حد لهذا التصريف وتحجيمه. وتبلغ مدة البرنامج ٥ سنوات بدءاً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، وتتمثل مجالات نتائج البرنامج فيما يلي:

- تحسين مُبل الوصول إلى خدمات الصرف الصحي وتوفيرها
- تحسين أنظمة التشغيل والممارسات ذات الصلة في شركات مياه الشرب والصرف الصحي
- تعزيز الإطار القومي لقطاع الصرف الصحي

وكجزء من مجال النتائج رقم ٣، فقد تم تصميم "مؤشر مرتبط بالصرف" لمعالجة الأمور المتعلقة بالحصول على الأراضي. ويهدف المؤشر المرتبط بالصرف رقم ٦ "الموافقة على الإجراءات القياسية للبرنامج من جانب وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية" إلى ضمان نتائج أفضل للبيئة وكذلك الحماية الاجتماعية من خلال الإرشادات والمعايير الخاصة بمرافق الصرف الصحي والإجراءات القياسية للحصول على الأراضي. وتتمثل أهمية الإجراءات في ضمان الحصول على الأراضي، التي ربما تكون هناك حاجة لها للوصلات الجديدة أو التوسع في محطات المعالجة، بشكل يتسم بالكفاءة والعدالة. بالإضافة لذلك، لا بد من التأكيد على إشراك والتشاور مع المجتمعات المتأثرة. وسوف يتم تحقيق المؤشر رقم ٦ من خلال إعداد الإجراءات القياسية الموحدة للحصول على الأراضي، وإصدار مذكرة تفاهم بين الوزراء المعنيين بغرض تعميم هذه الإجراءات، وتخصيص وبناء قدرات فرق العمل ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، يشتمل تصميم البرنامج على العديد من الإجراءات التي تهدف إلى دعم وتعظيم المشاركة المجتمعية والتي ستسهم بدورها أيضاً في تحسين إدارة عملية الحصول على الأراضي.

٢. التأثيرات والمخاطر التي يمكن أن تنتج عن عملية الحصول على الأراضي

أنشطة البرنامج التي من الممكن أن تستلزم الحصول على الأراضي أثناء تنفيذ البرنامج، من المحتمل أن تنطوي الأنشطة على الحصول على أراضي عديدة بشكل مؤقت أو دائم، لإنشاء محطات الرفع أو محطات وشبكات معالجة المياه على سبيل المثال.

التأثيرات الخاصة بالحصول على الأراضي

يتطلب بناء محطات الرفع وكذلك محطات المعالجة الحصول على أراضٍ مختلفة، حيث يحتاج المشروع إلى ١٥ قطعة أرض لمحطات المعالجة الجديدة، تتراوح مساحاتها تقريباً من ٨٤٠٠ م^٢ إلى ٢٩٠٠٠ م^٢ وكذلك إلى ٦٣ قطعة أرض تقريباً لمحطات الرفع

الجديدة، بمساحات تتراوح بين ١٧٥ م^٢ و ٦٢٥ م^٢. بالإضافة إلى ذلك، قد يكون هناك احتياج إلى مساحات أخرى لتخزين (تشوين) المعدات وغيرها. ومن ثم، لابد من الأخذ في الاعتبار عدم التسبب في ضرر لأي من المنتفعين من هذه المساحات، والتي يختلف حجمها ودوامها حسب الاحتياج.

ومن هذا المنطلق، فإنه في حال ما لم يتم التعامل مع مسألة الحصول على الأراضي بحرص فقد ينجم عن ذلك آثارا اجتماعية واقتصادية سلبية على الأشخاص المتأثرين (المتضررين) من البرنامج، وكذلك على تنفيذ الأنشطة الخاصة بالبرنامج نفسه، حيث من الممكن أن تنطوي العملية على التعطيل المتكرر. ومن الممكن أن يتمثل الأشخاص الذين قد يقع عليهم الضرر في ملاك الأرض أو المستأجرين الرسميين أو المستخدمين الرسميين أو غير الرسميين أو واضعي اليد. وتتلخص المخاطر التي من المحتمل أن يتعرض لها الأشخاص المتأثرين من تنفيذ البرنامج بسبب الحصول على الأرض فيما يلي:

أ. مخاطر اجتماعية (مرتبطة بالأشخاص المتأثرين)

- التسبب في إفقار الأفراد المرتبط رزقهم بالأرض
- السير في إجراءات التبرع بالأرض بدون التأكد من أنها مطابقة للمواصفات البيئية والصحية والفنية
- تقييم التعويضات بأقل من القيمة السوقية
- عدم دفع القيمة العادلة مقابل الحصول المؤقت على الأرض أو التسبب في تدهور جودتها بصورة غير مستدامة
- ظهور نزاعات أو خلافات على الأرض (مثل تعدد الملاك أو قضايا الإرث)
- عدم تعويض واضعي اليد، وخصوصا أولئك الذين يستخدمون الأراضي المملوكة للدولة
- عدم تعويض المستأجرين أو تعويضهم بصورة غير كافية
- عدم الاستجابة الفعالة للشكاوى والتظلمات الخاصة بالأراضي وضعف فعالية نظام التظلمات والشكاوى القائم
- تهجير الأشخاص المتأثرين نتيجة الحصول على الأرض

ب. مخاطر مرتبطة بتنفيذ البرنامج

- عدم وجود أرض بديلة للأرض المقترحة نظرا لوجود معايير فنية ثابتة لاختيار مواقع الأراضي المطلوبة
- التأخر في تنفيذ المشروعات نظرا لتعدد الموافقات المطلوبة وعدم وجود جداول زمنية محددة للحصول على الموافقات
- تأخر إصدار قرارات التخصيص
- ضعف توثيق العقود أو المفاوضات، بما في ذلك التوثيق المرتبط بالطابع الطوعي للتبرع أو البيع بالتراضي وعدم وجود أى نوع من الإكراه

٣. أهمية وضع إجراءات قياسية موحدة للحصول على الأراضي لقطاع الصرف الصحي

بما أن البرنامج القائم على النتائج يغطي ١٥٥ قرية ملوثة لفرع رشيد وترعة السلام، فإن هذه الإجراءات القياسية قد تم إعدادها لتنسيق وتبسيط عملية الحصول على الأراضي. وهذا من شأنه أن يكون له أثرا إيجابيا على قطاع الصرف الصحي، حيث يعد برنامج خدمات الصرف الصحي المستدامة بالمناطق الريفية بمثابة تجربة استرشادية للبرنامج القومي للصرف الصحي.

وحتى تتسم الإجراءات بالسلاسة والاستجابة للمتغيرات التي قد تطرأ أثناء التنفيذ أو المستجدات التي قد تظهر مع مرور الوقت، سيجرى تحديث هذه الإجراءات حيثما لزم، بما يضمن عدم كونها عائقا أمام تحقيق المصالح العامة للمواطنين والمتأثرين.

وسوف تساعد الإجراءات القياسية في ما يلي:

- التنسيق بين مختلف الأطراف والوزارات المعنية بعملية الحصول على الأرض



- توثيق عملية الحصول على الأرض
- الحفاظ على الذاكرة المؤسسية
- تقديم التعويض والدعم للأشخاص المتأثرين في الوقت المناسب

كما تحتوى الإجراءات القياسية على جميع عمليات الاختيار المستخدمة لتحديد المعايير والاختيارات الملائمة للموافقة عليها وكذلك اتخاذ القرارات المتوافقة من أجل إنفاذ إبقاء هذه المعايير التي جرى إعدادها بطريقة شفافة تراعى الظروف والاحتياجات الاجتماعية

- إضفاء الطابع الرسمي على جميع الإجراءات وعلى أن يتم توحيد الإجراءات جنباً إلى جنب مع المعايير والمتغيرات الاجتماعية الحالية والمستقبلية والحفاظ على توثيق كامل لهذه الإجراءات والعمليات التي تمر بها لتكون أداة يتم استخدامها لتدريب كوادر جدد
- نظراً للاختلافات الموجودة في الإجراءات المتبعة في تخصيص الأراضي بمختلف شركات مياه الشرب والصرف الصحي على مستوى القطاع تبرز أهمية التأكد من أن هذه الإجراءات تمت أو تتم بما يراعى المصلحة العامة والخاصة
- إيجاد خطوات وإجراءات ثابتة وموحدة يتم تطبيقها أثناء الحصول على الأراضي لتلافي أى تأثيرات سلبية أو مخاطر مستقبلية من شأنها الإضرار بأى طرف من الأطراف المشاركة في هذه العملية مع ضمان التحديث المستمر لهذه الإجراءات طبقاً لأى مستجدات
- هذه الإجراءات القياسية الموحدة لن تساعد على ضمان تنفيذ البرنامج في الوقت المناسب فحسب، ولكنها ستشكل أيضاً جزءاً مهماً من البيئة الداعمة لتوسيع نطاق هذه الخدمات. وسيساعد وضع الإجراءات القياسية وكذلك زيادة التوعية في تعزيز الاتصال مع الأطراف المعنية والمهتمين بالحد من التأثيرات الاجتماعية السلبية التي قد تعيق تنفيذ البرنامج وتؤثر سلباً على نتائجه

٤. النهج المتبع القائم على أفضل الممارسات الدولية

وُضعت هذه الإجراءات بناءً على أفضل الممارسات الدولية التي تم الحصول عليها من الخبرات والتجارب السابقة لبعض من برامج الصرف الصحي. ومن أهم هذه الممارسات ما يلي:

أ. تجنب الحصول (الاستحواذ) على الأراضي

- تقليل أو تجنب الآثار المترتبة على إعادة التوطين من خلال استكشاف كافة البدائل المتاحة للبرنامج
- في حالة اللجوء للحصول على الأرض عن طريق نزع الملكية يتم التأكد من أن الإجراءات قد تمت بما يضمن حقوق وثقافة وعادات المتأثرين والمستخدمين للأرض
- تجنب المناطق ذات الكثافة السكانية العالية حيث الأسر ذات الدخل الضعيف أو التي تعتمد على الأرض كمصدر رزق لها

ب. تعويض عادل ومنصف وفي الوقت المناسب

- تقديم المساعدة في العثور على أرض أو سكن آخر وتغطية التكلفة الخاصة بالانتقال من مكان لآخر وتقديم الدعم والمشورة في تحسين وإدارة مبلغ التعويض لتحسين العائد عليهم
- تقديم المشورة حول بدائل إعادة التوطين الممكنة من الناحية الفنية والاقتصادية والتشاور مع المتأثرين بخصوص الخيارات المقدمة
- ضمان التقييم والتعويض العادل



- جمع بيانات عن الوضع الحالي بما في ذلك وضع الأشخاص الذين قد يتأثرون بالحصول (الاستحواذ) على الأرض، عن طريق إجراء تعداد للسكان ودراسة للوضع الاجتماعي والاقتصادي. ويمكن استخدام هذه المعلومات الأساسية في مرحلة لاحقة لقياس كفاءة عملية الحصول على الأراضي أو التنمية التي أضافتها الشركة المنفذة للمجتمع أو المنطقة.
- تعويض واضعي اليد والمستأجرين غير الشرعيين أو المنتفعين من الأراضي المملوكة للدولة عن جميع الخسائر التي تلحق بهم جراء الحصول على الأرض مثل المحاصيل الزراعية أو الأشجار أو المنشآت
- إطلاع أصحاب ومستخدمى ومستأجرى الأرض (شرعيين أو غير شرعيين) على معايير التعويض
- إعطاء الأشخاص المتضررين وقتاً كافياً لإخلاء الأرض أو جنى المحاصيل المزروعة في الأرض
- تقديم المساعدة للمتضررين أثناء الفترة الانتقالية قبيل إعادة التوطين، تمهيد الأرض والتدريب وتوفير فرص العمل
- عدم الشروع في التنفيذ إلا بعد دفع التعويض كاملاً للمتأثرين
- تعويض ملاك أو مستخدمى الأرض بشكل عادل
- تعويض المتأثرين عن خسائر الأصول الخاصة بهم الناتجة عن البرنامج (مثل مختلف أنواع الأراضي والمحاصيل والمنشآت الخدمية، في حال وجود أى منها)
- تحسين سبل كسب العيش ومستويات المعيشة أو على الأقل استعادتها إلى ما قبل الانتقال إلى مكان آخر
- يحق لمالك الأرض استعادتها إذا لم يتم تنفيذ المشروع

٥. رصد الآثار والنتائج

متابعة نتائج بيع الأرض وتقديم المساعدة عند الحاجة أو اللزوم.

المبادئ الأساسية للمشاركة والتشاور

- إجراء التشاور المجتمعي طوال عملية الحصول على الأرض
- ضم المشاورات للأشخاص المتأثرين وقادة المجتمع ومنظمات المجتمع المدني والأطراف المعنية الأخرى
- التأكد من أنه قد تم التشاور مع المجتمع حول المشروع وأهميته وأسباب ومبادئ التبرع بالأرض. وفي حال ما تم الحصول على الأرض على نحو آخر مثل البيع بالتراضي أو نزع الملكية، لابد من التشاور حول جميع المبادئ المتعلقة بتقييم (تأمين) الأرض والتعويض والتظلم، إلخ
- التأكيد على وجود نظام توثيق محكم قبل البدء في أى من الإجراءات
- التشاور مع مالك الأرض والتأكد من عدم وجود إكراه على البيع أو التبرع، وأن جميع الإجراءات تمت طواعية
- توثيق جميع الأنشطة
- التشاور مع الأسر المتضررة حول التعويض المناسب والتأثيرات التي ستقع عليهم وتوثيق نتائج ذلك قبل الانتهاء من إجراءات التبرع بالأرض أو شرائها

مربع ١: المبادئ الأساسية للتشاور والخطوات العملية لإعداد الاجتماعات (الجلسات) العامة

المبادئ الأساسية للتشاور

- الشمول - إشراك جميع الأطراف المعنية، بغض النظر عن الوضع الاجتماعي والاقتصادي.
- الشفافية - إقامة علاقة عمل مفتوحة، ووضوح أهداف المشاركة العامة (المجتمعية).
- المصداقية - ضمان تقديم التغذية الراجعة للمشاركين على أساس المناقشات التي أجريت.
- التواؤم مع احتياجات المشاركين - الانتباه والاستجابة لجميع الأسئلة والاستفسارات التي يمكن أن تثار.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

خطوات هامة يجب مراعاتها عند الإعداد للجلسات التشاورية

- تحديد الأماكن والتواريخ التي لا تمثل مشاكل للأطراف المعنية. وينبغي إعطاء الأفضلية "للأماكن المحايدة" لكي يشعر الجميع بالثقة والأمان الكافي لإبداء رأيهم.
- الإعلان عن تواريخ الاجتماعات وأماكنها على نطاق واسع وفي وقت مبكر، عبر وسائل الإعلام الإلكترونية وغيرها.
- عرض المسألة التي سوف تجرى مناقشتها والهدف منها بوضوح.
- إيلاء الاهتمام الواجب لمشاكل ومخاوف الأشخاص المتضررين من المشروع، والاعتراف بالمشكلات وتقديم الإجابات والإيضاحات اللازمة.
- موازنة المناقشات وتجنب السيطرة من قبل الأطراف المؤثرة على سلوك المشاركين الآخرين.
- الالتزام بالجدول الزمني وجدول الأعمال.
- أخذ ملاحظات حول المسائل والأجوبة الهامة المقدمة.
- ضمان مشاركة الرجال والنساء بشكل متساوٍ في الاجتماعات العامة والمساهمة فيها (إذا لزم الأمر، يتم عقد اجتماعات للرجال والنساء بشكل منفصل لضمان المشاركة الكافية).
- إبلاغ المشاركين عن كيفية أخذ تعليقاتهم بعين الاعتبار.
- إعداد تقارير تتسم بالمصداقية عن عملية التشاور.

٦. الطابع الطوعي للتبرع بالأرض ومبادئ البيع بالتراضي

يعد التبرع الفردي بالأراضي والمساهمات المجتمعية والبيع بالتراضي أكثر الطرق شيوعاً للحصول على الأراضي لمشاريع الصرف الصحي في مصر. ولضمان اتباع الطوعية في التبرع وكذلك البيع بالتراضي، ينبغي الوفاء بالمبادئ التالية:

- عدم تحديد موقع بعينه لتنفيذ المشروع (أي أن بدائل الموقع يجب أن تكون في المكان)
- عدم اشتغال العملية على أي إكراه
- عدم تبرع الفرد أو صاحب منزل بأكثر من ١٠% من أراضيه للتأكد من أن الآثار ستكون طفيفة.
- عدم تهجير الفرد نتيجة تبرعه بالأرض للمشروع
- تحديد الأراضي المطلوبة لمعايير تقنيات المشروع يكون من قبل المجتمع المتأثر وليس على يد السلطة المشرفة على المشروع أو الوكالات الفرعية
- الحصول على التحقق أو التأكيد (على سبيل المثال، بيانات موثقة أو شهادة) على الطابع الطوعي للتبرع بالأرض من كل شخص تبرع بالأرض
- الحصول على تأكيد بشأن القبول الطوعي لمعايير التخفيف المجتمعي من الجهات أو الأفراد المحتمل التأثير عليهم بشكل سلبي، إذا كان من المتوقع حدوث خسارة في الدخل أو النزوح المادي
- وجود آليات للتظلم
- للمالك حق الاختيار (القدرة على رفض إعادة التوطين المقترح)
- قيمة البيع تتناسب مع تكلفة الانتقال
- الوصول لاتفاق مسبق بين أصحاب الأرض والمستخدمين
- عدم التأثير سلباً على دخل الأفراد وسبل المعيشة
- تسلّم مالك الأرض أو مستخدم الأرض كامل تعويضهم قبل البدء في أي أعمال



٧. حماية الأرض والحد من المطالبات غير الشرعية من الملاك أو المتضررين بعد الاتفاق ودفع التعويضات المطلوبة
إن ظهور مطالبات غير مشروعة بخصوص الأرض بعد الانتهاء من عملية الحصول عليها يمثل أحد التحديات الشائعة التي قد تواجه تنفيذ مشاريع قطاع الصرف الصحي. ومن ثم، فمن المهم للحكومة أن تحمي الأرض من الانتهاز المتعمد، على أن تكفل في الوقت نفسه مراعاة والوفاء بأي حقوق مشروعة. وفيما يلي المبادئ الرئيسية لحماية الأرض:

- تحديد مواعيد نهائية لإنهاء إجراءات الحصول على الأراضي
- استخدام آليات حساسة وأساليب واضحة في نشر الموعد النهائي للحصول على الأرض للتأكد من علم أصحاب الأرضى أو المتضررين بموعد تنفيذ المشروع
- توفير الحماية لموقع التنفيذ (الأرض) بما في ذلك، على سبيل المثال، إنشاء الأسوار أو وضع لافتات للإشارة إلى ملكية واسم المشروع، إلخ

٨. إتاحة الترتيبات المؤسسية الملائمة للتعامل مع مسألة الحصول على الأراضي

- توفير الموارد البشرية المناسبة لإدارة الحصول على الأراضي والتعامل الاستباقي مع الآثار الاجتماعية والاقتصادية المحتملة التي قد تنشأ. وتأخذ الموارد البشرية على عاتقها ما يلي:
- التشاور مع الأفراد المتضررين من عملية الحصول على الأراضي وإشراكهم في جميع المراحل
- إبلاغ الأفراد عن خياراتهم وحفظ الحقوق المترتبة على إعادة التوطين
- المشاركة في الجدول الزمني لتنفيذ المشروع
- إتاحة آلية شفافة ومناسبة ثقافياً لتقديم التظلمات والشكاوى

ولابد لهذه الإجراءات القياسية أن تتوافق مع:

- التشريعات والقوانين واللوائح التنفيذية للقوانين والقرارات التنفيذية المعمول بها داخل جمهورية مصر العربية المتعلقة بالأراضي وإجراءاتها
- ما تم من مناقشات مع أعضاء شركات المياه والصرف الصحي المشاركة في ورشة العمل الخاصة بمناقشة مسودة الإجراءات
- الخبرات والتجارب السابقة والممارسات الجيدة لبعض المشروعات المعنية بنفس المجال
- المناقشات مع بعض الأهالي المتبرعين بالأراضي للبرنامج
- المناقشات مع بعض أعضاء ورؤساء الوحدات المحلية ومسئولى الأملاك بها
- اتفاقية القرض والشروط المرجعية الخاصة بالبرنامج
- الزيارات والمناقشات التي جرت مع أعضاء وحدات تنفيذ البرنامج بالشركات (في الشرقية والدقهلية والبحيرة) ومديرى إدارات الأملاك والشئون القانونية بهذه الشركات
- المناقشات التي تمت مع أعضاء وحدة إدارة البرنامج بوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
- المعايير الفنية لاختيار الأراضي طبقاً للمعايير والمواصفات المصرية



الفصل الثاني: الإطار القانوني والفني والمؤسسي للإجراءات القياسية

هناك مجموعة كبيرة من القوانين والتشريعات والمتطلبات الفنية المتعلقة بعملية الحصول على الأراضي، ويمكن تصنيفها إلى:

١. الإطار القانوني

كل من القوانين والتشريعات والقرارات الواردة أدناه تحتوى على بعض البنود (الأحكام) التي تساعد في تنظيم عملية الحصول على الأراضي والتبرع بها وكذلك بيعها بالتراضي. وترتبط هذه التشريعات أيضا بالمتطلبات الفنية المتعلقة بالأرض اللازمة للبنية التحتية الخاصة بالصرف الصحي. ويمكن الحصول على مزيد من التفاصيل عن تلك القوانين والأحكام المحددة من خلال البحث فيها.

قوانين ومواد خاصة بالمواطن وحقوق الملكية

- مادة رقم ٣٣ من الدستور المصرى والتي تنص على حماية الملكيات (خاصة - عامة)
- مادة رقم ٣٤ من الدستور المصرى والتي تنص على حماية الملكيات (خاصة - عامة)
- مادة رقم ٣٥ من الدستور المصرى والتي تنص على صيانة الملكية الخاصة وحقوق الإرث
- مادة رقم ٦٣ من الدستور المصرى والتي تنص على حظر التهجير القسرى للمواطن
- قانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ بشأن حقوق الملكية الخاصة

قوانين خاصة بالإجراءات والمعايير المتعلقة بالتبرع والتخصيص

- القانون المدنى المنظم لإجراءات البيع والتنازل والهبة
- قانون ٨٤ لسنة ٢٠٠٢ بشأن إنشاء الجمعيات والمؤسسات الأهلية
- قانون ٤٣ لسنة ١٩٧٩ الخاص بنظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية، والذي ينظم إجراءات التخصيص لأراضى أملاك الدولة لإقامة المشروعات ذات النفع العام والجهات المختصة بإصدار قرارات تخصيص الأراضى
- قانون الزراعة رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ ولائحته التنفيذية، والخاص باستثناء مشروعات النفع العام المعدل لبعض أحكام قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ والذي ينص فى مادة ١٥٢ علنا أنه يحظر البناء على الأراضى الزراعية أو تقسيمها لإقامة مباني عليها، ويستثنى من هذا الحظر الأراضى التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة
- قانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ الخاص بالبناء الموحد ولائحته التنفيذية، والذي ينص فى مادة ٢ فقرة (ب) على حظر إقامة أى مباني أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن والمناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى. ويستثنى من هذا الحظر الأراضى الزراعية الواقعة خارج أحوزة القرى والمدن التى يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمى وذلك وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة
- قرار وزير الزراعة رقم ١٨٣٦ لسنة ٢٠١١ والمعدل بالقرار رقم ٦١٥ لسنة ٢٠١٦، والذي ينظم شروط واشتراطات الترخيص بإقامة المباني أو المنشآت فى الحالات المستثناة على الأرض الزراعية فى الوادى والدلتا والأراضى الجديدة المستصلحة والمنزرعة وما فى حكمها ومطابقتها للاشتراطات الفنية والصحية والبيئية
- قرار رئيس الجمهورية رقم ١٣٥ لسنة ٢٠٠٤، والخاص بإنشاء الشركة القابضة والشركات التابعة، ويشتمل على تحديد الموارد المالية الخاصة بالشركات ومنها قبول التبرعات



1

القوانين الخاصة بحالات نزع الملكية

قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ والمعدل بالقانون رقم ١ لسنة ٢٠١٥ والذي ينظم الإجراءات الخاصة بنزع الملكية وكيفية التعويض

القوانين المنظمة لمعايير اختيار الأراضي

- قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته (قانون ٩ لسنة ٢٠٠٩ - قانون ١٠ لسنة ٢٠١٥)
- قرار وزير البيئة رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٩ الخاص بالاشتراطات البيئية لمحطات الصرف الصحي
- الاشتراطات والمعايير الصادر بها قرار من جهاز شئون البيئة فيما يخص محطات الصرف الصحي
- قانون الري والصرف رقم ١٢ لسنة ١٩٨٨٤
- قانون الإسكان رقم ٩٣ لسنة ١٩٦٢ ولائحته التنفيذية رقم ٤٤ لسنة ٢٠٠٠ وتعديلاتهما
- مراعاة الموافقة الخاصة من الجهات المعنية (الدفاع - الآثار - الحماية المدنية - الطرق والكباري)
- قانون ١١٧ لسنة ١٩٨٣ بشأن حماية الآثار
- قانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري
- قانون رقم ١٠٢ لسنة ١٩٨٢ بشأن المحميات الطبيعية
- قانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٨٢ بشأن حماية النيل والمجارى المائية من التلوث
- القرار الوزاري رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٧ بشأن الكود المصري
- الكود المصري رقم ١٦٩ لسنة ١٩٩٧ بشأن مواقع محطات المعالجة
- الكود المصري رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٧ بشأن مواقع محطات الرفع
- قرار وزير الصحة رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٧ بشأن الاشتراطات الصحية لإقامة محطات الصرف الصحي

٢. الإطار الفني

التخطيط لبرنامج الصرف الصحي

عند التخطيط لبرنامج الصرف الصحي في المناطق الريفية لإقامة محطات الرفع ومحطات المعالجة فإن ذلك يستلزم الحصول على الأراضي لكونها مطلباً أساسياً للتنفيذ. وقد ينجم عن الحصول على الأرض آثار اجتماعية مترتبة على إعادة التوطين والتكاليف المصاحبة لها أو فقدان الدخل الرئيسي للأسرة. ولهذا فإن الاختيار الأفضل هو الحصول على أراضي مملوكة للدولة خالية من أى إشغالات لتجنب التأثيرات الاجتماعية السلبية. وفي حالة عدم توافر أراضي مملوكة للدولة، يتم اللجوء إلى الأراضي الخاصة.

وحيث أنه لم يتضمن دور الشركة القابضة لمياه الشرب والصرف الصحي والشركات التابعة في الماضي درجة كبيرة من إشراك المجتمعات في عمليات تخطيط وإعداد مشروعات الصرف الصحي في المناطق الريفية، لا توجد آلية منظمة لتقييم احتياجات المجتمعات المحلية فيما يخص هذه المشروعات أو آلية لإشراك هذه المجتمعات في عملية التخطيط، خاصة عند الحاجة للحصول على أراضي خاصة لإقامة محطات رفع أو محطات معالجة. وتلعب شركات مياه الشرب والصرف الصحي دوراً تغلب عليه الناحية الفنية والقانونية. ولا يتم الأخذ بعين الاعتبار الجوانب الاجتماعية المتعلقة بالأرض بالدرجة الكافية. وتعتبر التوعية وقياس رضا المجتمع المحلي (وهو ما يصب في خانة متابعة المشروعات) وآليات التعامل مع التظلمات من النواحي الرئيسية التي يمكن من خلالها إشراك المجتمع أثناء تشغيل المشروعات.



٢٠٠٩

الـ

٢٠٠٩

فحص واختيار الموقع

يتم التركيز على المتاح من أراضي أملاك الدولة لإقامة محطات الرفع والمعالجة وذلك تجنباً لإهدار أى أراضٍ زراعية وتجنباً للتأثيرات الاجتماعية المرتبطة بالحصول على الأراضي الزراعية الخاصة. وينبغي أن تكون هذه الأراضي التي تم وضعها موضع الأولوية خالية من أى إنشاءات سكنية للأفراد وعدم انتفاع أى شخص منها عن طريق الزراعة أو التجارة (أرض بدون أى إشغالات).

ويتم تقدير المساحة المطلوبة لأى محطة تبعاً لعدد السكان والتصريف ونوعية المياه ومتطلبات الوحدات المطلوب إنشائها ونوعية وطريقة المعالجة المقترحة لخدمة منطقة الدراسة حتى سنة الهدف أو مرحلة التشييع. كما يجب إجراء دراسة تفصيلية لكيفية إمداد الخدمة لجميع التجمعات الواقعة داخل منطقة الخدمة الخاصة بمحطة المعالجة، وما إذا كان سيتم اعتبار نظم أخرى للتجمعات، وخاصة الصغيرة، داخل منطقة خدمة محطة المعالجة المقترحة في حال ما كان الربط مركزياً. ويحظر تماماً البدء في محطة معالجة جديدة أو توسعات لمحطات قائمة دون وجود دراسة تفصيلية لكيفية خدمة جميع التجمعات داخل منطقة الدراسة، بحيث يكون هناك مخطط عام متكامل نهائى معتمد لمنطقة الدراسة، مع ضرورة مراعاة اعتبار البعد الاجتماعى والبيئى والاقتصادى لمنطقة الدراسة.

معايير اختيار مواقع محطة الرفع ومحطات المعالجة وبدائلها

يستلزم اختيار مواقع محطات الرفع ومحطات المعالجة عملية فنية تشتمل على مجموعة من المعايير، كما هو مبين بمزيد من التفصيل في ملحق (١). ويعد توافر البدائل شرطاً مسبقاً للتأكيد على وجود منهجية للتبرع وعلى أن المبادئ المذكورة سلفاً يتم تطبيقها عند تقديم التبرعات. وبدون وجود بدائل، لا يمكن إتمام الحصول على الأرض بشكل طوعى. ويجب أن تُقترح بدائل الأراضي من قبل المجتمع للاختيار من بينها وفقاً للمعايير الفنية المطلوبة للأراضي المقترحة. ويجب أن تكون المقترحات المتعلقة بهذه الأراضي من خلال المجتمع نظراً لإمكانية عدم التراضى بين الطرفين فيما يتعلق بالبيع والشراء أو التراجع عن التبرع أو عدم مطابقتها للشروط والمعايير استناداً إلى نفس الشروط والمعايير السابقة، والتصميم أو المعاينة الفنية التى يتعين القيام بها للأرض وتلبيتها للمتطلبات البيئية والصحية.

٣. الإطار المؤسسي

وحدة إدارة البرنامج

نظراً لما يقوم به البرنامج القومى للصرف الصحى فى المناطق الريفية من دور بالغ الأهمية، ونظراً لاعتباره من البرامج الرئاسية الرئيسية، فقد تم إنشاء وحدة إدارة البرنامج فى مكتب وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، للقيام بالآتى:

- ضمان المضى قدماً فى برنامج واستراتيجية الصرف الصحى فى المناطق الريفية. وسوف تتضمن هذه الاستراتيجية إرشادات وتوجهات واضحة وسياسات بشأن نماذج تقديم الخدمات وتطوير البنية التحتية واختيار التكنولوجيات. ويشمل ذلك تقديم خدمات تراعى الفقراء والتمويل واستعادة التكاليف وآليات إشراك المجتمع المحلى. وستعمل هذه الاستراتيجية على توسيع النطاق المؤسسى الخاص بتقديم الخدمات على المستوى القومى والذى تجرى تجربته من خلال هذا البرنامج فى الثلاث محافظات التى تم اختيارها.
- وضع وإعداد خطة عمل لتحسين الأداء. وستقوم الشركة القابضة لمياه الشرب والصرف الصحى وشركات المياه والصرف الصحى بتنفيذها وفق أدوارها المؤسسية المنوطة بها.
- الرصد والتقييم والتعاقد مع الشركات الاستشارية لدعم التنفيذ.

تتبع هذه الوحدة مباشرة مكتب الوزير لضمان الرقابة الوثيقة من جانبه ومن جانب مجلس الوزراء من خلال الوزير لمراحل تنفيذ البرنامج والأدوار التى تقوم بها مختلف الهيئات. وفى الوقت نفسه ونظراً للأولوية الكبرى المعطاة للبرنامج من



١٤

١٤

جانب رئيس الجمهورية، فإنها ترفع العديد من التقارير له بصورة مستمرة ويقوم بنفسه بمتابعتها. ولضمان قدرتها على تنفيذ الاختصاصات الموكلة لها فإن وحدة إدارة البرنامج تحتوى على العديد من الخبرات الفنية والقانونية والمجتمعية.

ويقوم الأخصائى الاجتماعى بالوحدة بالآتى:

- التأكد من قيام الشركات بدعم المجتمع فى التبرع بالأراضى طبقا للمبادئ والمعايير الخاصة بالتبرع والبيع والشراء.
- التأكيد على عقد اجتماعات تقديم (عرض) المشروع ومتابعتها ومتابعة توثيقها من خلال الأخصائين الاجتماعيين بالشركات وتقديم الدعم اللازم لذلك.
- دعم وتوضيح والتأكد من تطبيق آليات التظلمات والشكاوى على مستوى الشركة القابضة لمياه الشرب والصرف الصحى والشركات ومناطق المشروع، والتي تنفذها الشركات، وتقديم الدعم اللازم لذلك.
- متابعة تشكيل لجان المجتمع المحلى بالتعاون مع المجتمع والتأكد من قيامها بوظائفها المنوطة بها.
- التأكيد على التزام الشركات من خلال الأخصائين الاجتماعيين بها بمعايير اختيار الأراضى وتقديم الدعم اللازم لذلك.
- الدعم والتأكيد على والتحقق من متابعة اقتراحات البدائل الخاصة بالأراضى.
- متابعة نشر المعلومات الخاصة بالبرنامج من خلال الاجتماعات الدورية.
- التأكد من تطبيق الإجراءات القياسية للحصول على الأراضى.

وحدات تنفيذ البرنامج على مستوى شركات المياه

هى الوحدات الرئيسية المسؤولة عن تنفيذ البرنامج داخل شركات مياه الشرب والصرف الصحى. وتمثل مهام هذه الوحدات فيما يلى:

- تنفيذ سياسات البرنامج على أرض الواقع
- تقديم البرنامج إلى الهيئات والمؤسسات الموجودة بالمحافظة وكذلك القيادات المحلية
- المشاركة فى جميع العمليات والإجراءات الخاصة بالأراضى من خلال:
 - دعم المجتمع فى التبرع بالأراضى وطبقا للمبادئ والمعايير الخاصة بالتبرع والبيع والشراء
 - عقد اجتماعات تقديم\عرض المشروع
 - توضيح وضمان تطبيق آليات التظلمات والشكاوى
 - تشكيل لجان المجتمع المحلى بالتعاون مع المجتمع
 - توضيح معايير اختيار الأراضى
 - متابعة اقتراحات البدائل للأراضى
 - نشر المعلومات الخاصة بالمشروع من خلال الاجتماعات الدورية
 - تقديم تقارير دورية عن الوضع الحالى إلى وحدة إدارة البرنامج

المشاركة المجتمعية ودورها فى التوعية ونشر الفكر

- المشاركة المجتمعية هى جزء لا يتجزأ من تصميم وتنفيذ المشروع، ولا بد أن تتزامن مع دورة المشروع حتى تُعطى الأشخاص أو المجتمعات المتأثرة الحق فى التعبير عن آرائهم. وتشمل المشاركة المجتمعية الكشف عن المعلومات للأشخاص المتضررين، والتشاور معهم ومع غيرهم بهدف تبادل المعلومات.
- لا بد من نشر المعلومات والإخطار المباشر للأشخاص المتضررين فيما يتعلق بموقع المشروع.



الاسم

Page 13 of 56

- تعتبر المشاورات وسيلة اتصال فعالة بين المؤيدين للمشروع والمتضررين منه، وهي عملية مفتوحة لا يمكن حصرها أو النظر إليها على أنها مجموعة من المتطلبات الشكلية. وقد تجرى المرحلة الأولى من التشاور بعد الإعلان عن المشروع، ولابد أن تتم بصفة رسمية من أجل التواصل فيما يخص تصميم المشروع وتحديد المشكلات التي قد تكون مرتبطة بموقعه. ويجب أن تسمح عملية ترتيب التشاور للجهة المالكة أو المنفذة للمشروع أو أي من المتضررين منه باستهلال عملية التواصل عندما يعتقد أي طرف أن هناك ما يستدعي المناقشة. والغرض من ذلك هو المساعدة في التعرف المبكر على مشاكل التنفيذ التي يمكن أن تعرقل المشروع.
- تقوم وحدات تنفيذ البرنامج بالمحافظات من خلال الأخصائيين الاجتماعيين ومسئولى التوعية والمشاركة المجتمعية باتخاذ خطوات محددة في مجال نشر المعلومات والإخطار وكذلك إجراءات التشاور كما هو موضح بالجدول رقم (١).

جدول رقم (١): المشاركة المجتمعية ودورها في التوعية ونشر الفكر

النشاط	الإجراءات	المسؤولية
نشر المعلومات والإخطار	- نشر المعلومات الخاصة بالمشروع والأرض في وسط المجتمع - توضيح معايير اختيار الأراضي وإجراءات التبرع والتخصيص - التأكيد على الطابع الطوعى للتبرع أو البيع وعدم الإكراه على التبرع أو البيع - متابعة اقتراح أى أراض من قبل المجتمع وذلك وفقاً للمعايير والاشتراطات - دعم المجتمع في الإجراءات الخاصة بالتبرع والتخصيص من خلال إمداد المجتمع أو الجمعيات أو الوحدات المحلية بأى بيانات أو معلومات مطلوبة ومتاحة - متابعة سير الإجراءات المتعلقة بتخصيص الأراضى أولاً بأول	الأخصائيين الاجتماعيين ومسئولى التوعية والمشاركة المجتمعية - وحدة إدارة البرنامج
التشاور	- عقد اجتماعات لتقديم المشروع وعرض الفكرة من وراءه على المجتمع، بالإضافة إلى الهدف منه والتركيز على أدوار المجتمع في جميع مراحل المشروع - تشكيل لجان المجتمع المحلى بالاشتراك مع المجتمع للمساهمة في رفع الوعى والتوعية بالمشروع ونشر المعلومات الخاصة به - توضيح أهمية دور المجتمع في التبرع بالأراضى - توفير سبل اتصال فعالة بين المؤيدين للمشروع والمتضررين منه، وهي عملية مفتوحة لا يمكن حصرها أو النظر إليها على أنها مجموعة من المتطلبات الشكلية. وقد تجرى المرحلة الأولى من التشاور بعد الإعلان عن المشروع، ولابد أن تتم بصفة رسمية من أجل التواصل فيما يخص تصميم المشروع وتحديد المشكلات التي قد تكون مرتبطة بموقعه. ويجب أن تسمح عملية ترتيب التشاور للجهة المالكة أو المنفذة للمشروع أو أي من المتضررين منه بالشروع في عملية التواصل عندما يعتقد أي طرف أن هناك ما يستدعي المناقشة. والغرض من ذلك هو المساعدة في التعرف المبكر على مشاكل التنفيذ التي يمكن أن تعرقل المشروع	الأخصائيين الاجتماعيين ومسئولى التوعية والمشاركة المجتمعية - وحدة إدارة البرنامج



Handwritten signature

Handwritten signature

لجنة الأراضى بالمحافظة

- لتلافي أى تأخير محتمل فى إجراءات عمليات تخصيص الأراضى أو أى تأثيرات يمكن أن تحدث نتيجةه للتبرع أو البيع للأراضى يتم تشكيل لجنة على مستوى كل محافظة بقرار من المحافظ المختص. ويحتوى ملحق رقم (٢) على صورة من قرار المحافظ المقترح بتشكيل لجنة الأراضى بالمحافظة.
- وتتكون اللجنة من الأعضاء التاليين:
 - مدير حماية الأراضى بمديرية الزراعة بالمحافظة
 - مدير الطب الوقائى
 - مدير الأملاك بالمحافظة
 - مدير إدارة البيئة بالمحافظة
 - مدير عام الرى بالمحافظة
 - من يلزم ضمه إلى اللجنة لإنهاء مهامها ويراه المحافظ مناسباً
 - من ترى اللجنة الاستعانة به وتراه مناسباً لإنهاء مهامها

وتتمثل مهام اللجنة فى

- معاينة مواقع الأراضى طبقاً للقوانين والاشتراطات
- الموافقة الفنية على هذه الأراضى
- تيسير أى معوقات تخص عملية تخصيص الأراضى



Handwritten signature

Handwritten signature

الفصل الثالث: طرق الحصول على الأراضي والإجراءات المتبعة

١. مقدمة

يجب أن يتم اعتبار أراضي أملاك الدولة ذات أولوية أولى لتنفيذ مشروعات الصرف الصحي الريفي بالقرى، وذلك تجنباً للأثار السلبية التي يمكن أن تحدث تأثيراً مباشراً على الأفراد في حالات منفردة حيث يمكن أن يتواجد أفراد أو أسر تمارس نشاطاً اقتصادياً أو اجتماعياً على هذه الأرض. ويمكن الحصول على الأراضي اللازمة لإقامة مشروعات الصرف الصحي بالطرق الآتية:

- تخصيص من أراضي أملاك الدولة
- تبرعات بأراض خاصة
- شراء الأرض من المالك
- نزع الملكية
- الحصول\الاستحواذ المؤقت

٢. أراضي أملاك الدولة (تقع تحت ولاية المحافظة)

هي أراض مملوكة للدولة وتقع ولايتها تحت سلطة محافظ الإقليم الذي سيتم به المشروع. وتقع هذه الأراضي في نطاق الوحدات المحلية التابعة للمحافظة. وهذه الأراضي مدونة في سجل خاص بالأراضي الخاصة بالمحافظة. ويشترط في هذه الأراضي عدم وجود مستأجرين أو شاغلين أو مستخدمين على الأرض (أرض خالية) وذلك تجنباً لأي تأثيرات سلبية (اجتماعية أو اقتصادية) عليهم نتيجة الحصول على الأرض وكيفية تعويضهم بطريقه عادلة من خلال الجهة المالكة أو المنفذة للمشروع.

إجراءات تخصيص أراضي أملاك الدولة

- تقوم الجهة المالكة أو المنفذة للمشروع بمخاطبة الوحدات المحلية لتوفير أراض لمحطات الرفع والمعالجة في المناطق المزعم التنفيذ بها
- تقوم الوحدة المحلية بالرد بوجود أرض تصلح لإقامة محطة رفع أو محطة معالجة ومطلوب معاينة هذه الأرض المقترحة من الناحية الفنية في خلال ٥ أيام عمل من تاريخ وصول المخاطبة
- في حالة عدم توافر أرض، يقوم مسئولو المشاركة المجتمعية بالقيام بعقد الاجتماعات اللازمة داخل القرى مع المجتمع لتوفير الأراضي المطلوبة. وبناء على مقترحات المجتمع المحلي، تقوم الجهة المالكة أو المنفذة بالمعاينة الفنية في موعد أقصاه ٥ أيام عمل من تاريخ رد الوحدة المحلية
- في حالة الموافقة على الأرض فنياً تقوم الوحدة المحلية بمخاطبة الجهات المعنية للمعاينة والموافقات
- تقوم الجهات المختصة (البيئة والصحة) بالمعاينة والرد خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ المخاطبة وذلك من خلال لجنة الأراضي التي تم تشكيلها بالمحافظة، على أن تجرى مخاطبة الزراعة من خلال المحافظ المختص أو وزير الإسكان للموافقة على استثناء الأرض
- في حالة عدم الموافقة على الأرض فنياً أو عدم استيفائها للاشتراطات الصحية والبيئية، يتم رفض الأرض ويجرى البحث عن بديل لها بنفس المعايير والاشتراطات
- في حالة ملائمة الأرض فنياً واستيفائها للاشتراطات الصحية والبيئية، تقوم الوحدة المحلية بالسير في إجراءات التخصيص طبقاً للقوانين المنظمه لذلك (الإدارة المحلية)
- تقوم الوحدة المحلية بتجهيز ملف كامل عن الأرض وتسليم هذا الملف إلى المحافظ المختص في موعد أقصاه أسبوع من تاريخ ورود الموافقات الصحية والبيئية والبدء في التخصيص



Handwritten signature

Handwritten signature

- يقوم المحافظ بتحويل الملف إلى الشئون القانونية لإبداء الرأي والمشورة، ثم الحصول على موافقة اللجنة التنفيذية للسير في التخصيص
- يقوم المحافظ المختص بإرسال جميع الأوراق الخاصة بالأرض مرفقة بمذكرة توضيحية لأسباب ونوع التخصيص إلى وزير التنمية المحلية لاستصدار قرار التخصيص من رئيس مجلس الوزراء بعد العرض على مجلس الوزراء، وذلك طبقاً للاستثناء الوارد بمادة ١٤ من قانون الإدارة المحلية، وذلك في خلال ٣٠ يوما من تاريخ إرسال الملف إلى وزير التنمية المحلية

المستندات المطلوبة للسير في إجراءات التخصيص لأراضي أملاك الدولة:

- مذكرة موقعة من المحافظ (ملحق رقم ٣) بالعرض لتخصيص الأرض المطلوبة
- أصل محضر المعاينة بالحدود والأبعاد يوضح خلو الأرض من أى إشغالات أو تعديات
- إرفاق أصل كروكي معتمد يصلح للنشر في الجريدة الرسمية
- تحديد الغرض من تخصيص الأرض
- تحديد الجهة المالكة للأرض
- تحديد الجهة المطلوب التخصيص لها طبقاً للمادة رقم ١٤ من قانون الإدارة المحلية ٤٣ لسنة ١٩٧٩
- تحديد نوع التخصيص بالمجان أو إيجار رسمى أو بأقل من أجر المثل
- أصل عقد التبرع إذا كانت الأرض متبرع بها للوحدة المحلية
- المسودة المقترحة لقرار التخصيص
- أى مستند أو مراسلات ترى المحافظة إرفاقها

الجهات المعنية بالموافقات لتخصيص أراضي أملاك الدولة

- يتم الحصول على موافقات لجنة الأراضي بالمحافظة والتي يمثلها أعضاء من (البيئة - الصحة - الأملاك - الزراعة - أخرى) لاشتراطات التخصيص أو أي جهات أخرى يمكن أن يكون في حوزتها أراض تصلح لإقامة مشروعات مثل وزارات (الأوقاف - الزراعة - الري - أخرى)
- موافقة جهاز حماية الأراضي
- موافقة اللجنة العليا للمياه
- موافقة المركز الوطني لتخطيط استخدامات الأراضي إذا كانت الأرض خارج الزمام

جدول رقم (٢): تخصيص أراضي أملاك الدولة والتي تقع تحت ولاية المحافظة

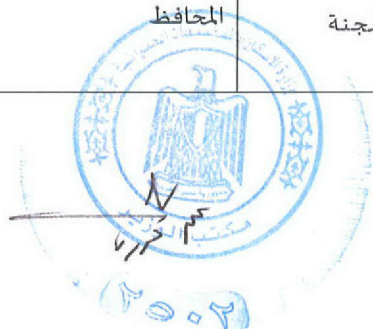
المطلوب	الإجراءات	الإدارة \ الجهة المسئولة
توفير أراض للمحطات	مخاطبة الوحدات المحلية بالمحافظة لتوفير أراض لمحطات الرفع والمعالجة في المناطق المزمع التنفيذ بها، وتقوم الوحدة المحلية بالرد بتوافر الأرض من عدمه في خلال ٥ أيام من تاريخ المخاطبة. وفي حالة توافر الأرض يتم طلب معاينة الموقع؛ وفي حالة عدم توافر أرض، يتم البحث عن 'أراضي ملكيات خاصة'	الجهة المالكة المنفذة للمشروع
معاينة الأرض	في حالة توافر أرض، يتم طلب المعاينة الفنية للموقع في خلال ٥ أيام عمل من تاريخ رد الوحدة المحلية	الجهة المالكة المنفذة للمشروع تقوم بالمعاينة الفنية في موعد أقصاه ٥



الحمد

Page 17 of 56

المطلوب	الإجراءات	الإدارة \ الجهة المسئولة
		أيام عمل من تاريخ رد الوحدة المحلية
الحصول على موافقات الجهات	- في حالة الموافقة على الأرض فنيا من قبل الشركة المنفذة أو المالكه للمشروع، تجرى مخاطبة الجهات المعنية (الصحة والبيئة) للمعانة والحصول على الموافقات - بالنسبة لموافقة الصحة، يتم إعداد موافقة مبدئية لحين صدور قرار اللجنة العليا للمياه بناءً على المعاينات التي تمت للموقع، ويصدر قرار اللجنة بالموافقة خلال ٢١ يوما من تاريخ المعاينة - بالنسبة لموافقة البيئة، يتم الرد خلال أسبوعي عمل كحد أقصى من تاريخ المعاينات - بالنسبة لموافقة الزراعة (في حالة الأراضي الزراعية خارج الحيز العمراني)، يقوم المحافظ المختص أو وزير الإسكان بمخاطبة جهاز حماية الأراضي للموافقة على الأرض وذلك خلال أسبوعي عمل كحد أقصى. وفي حالة الموافقة يتم السير في إجراءات التخصيص؛ وفي حالة عدم الموافقة على الأرض فنياً أو عدم استيفائها للاشتراطات الصحية والبيئية، يتم رفض الأرض ويجرى البحث عن بديل	الوحدة المحلية \ الشركة المالكة \ اللجنة الأرضية بالمحافظة
إعداد ملف للسير في إجراءات قرار التخصيص	- يتم تجهيز ملف كامل عن الأرض بعد ورود موافقة الجهات المعنية متضمنا المستندات الآتية: - مذكرة موقعة من المحافظ بالعرض لتخصيص الأرض المطلوبة - أصل محضر المعاينة بالحدود والأبعاد - إرفاق أصل كروكي معتمد يصلح للنشر في الجريدة الرسمية - تحديد الغرض من تخصيص الأرض - تحديد الجهة المالكة للأرض - تحديد الجهة المطلوب التخصيص لها طبقاً للمادة رقم ١٤ من قانون الإدارة المحلية ٤٣ لسنة ١٩٧٩ - تحديد نوع التخصيص بالمجان أو إيجار رسمي أو بأقل من أجر المثل - موافقة الزراعة وباقي موافقات الجهات الأخرى - موافقة المركز الوطني لتخطيط استخدامات الأراضي إذا كانت الأرض خارج الزمام - أصل عقد التبرع إذا كانت الأرض متبرع بها للوحدة المحلية - المسودة المقترحة لقرار التخصيص - أي مستند أو مراسلات ترى المحافظة إرفاقها	الوحدة المحلية
استصدار قرار التخصيص	بعد تسليم الملف إلى مكتب المحافظ يتم عرضه على الشئون القانونية لأخذ الرأي خلال أسبوع من ورود الملف. ويتم أخذ موافقة اللجنة التنفيذية، حيث يقوم المحافظ باستصدار أحد القرارات:	المحافظ



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

المطلوب	الإجراءات	الإدارة \ الجهة المسئولة
	- تخصيص الأرض بغرض إقامة محطة صرف صحي (رفع أو معالجة) بدون تحديد جهة مخصص لها بعينها، وذلك طبقا لقانون الإدارة المحلية، في خلال ٥ أيام عمل من موافقة اللجنة التنفيذية وإبداء الرأي القانوني - تخصيص الأرض لصالح الجهة المالكة أو المنفذة. وهنا يقوم المحافظ المختص بإرسال جميع الأوراق الخاصة بالأرض مرفقة بمذكرة توضيحية تتضمن أسباب ونوع التخصيص إلى وزير التنمية المحلية لاستصدار قرار التخصيص من رئيس مجلس الوزراء بعد العرض على مجلس الوزراء وذلك في خلال ٣٠ يوما من إرسال الملف إلى وزير التنمية المحلية	
تسليم الأرض لتنفيذ المشروع	- يتم تسليم صورة من قرار التخصيص إلى الشركة المالكة \ المنفذة - تشكل لجنة من الشركة المالكة \ المنفذة والمقاول وعضو من الوحدة المحلية، وتقوم اللجنة المذكورة بتسليم الأرض إلى الشركة المالكة \ المنفذة خلال أسبوع من تسليم القرار - يتم إعداد محضر بتسليم الأرض ويوقع عليه جميع الأطراف ويحتفظ كل طرف بنسخة منه - تقوم الشركة المالكة \ المنفذة للمشروع بتسليم الأرض للمقاول لبدء التنفيذ	الشركة المالكة للمشروع

أراضي الملكيات الخاصة

التبرع المجتمعي (من مساهمات المجتمع)

- يتم هذا التبرع باتباع البنود الخاصة بالتراضي بين الأطراف مع التأكيد على الطابع الطوعي وعدم الإكراه وحق المتبرع في التظلم في حالة حدوث خلاف
- يقوم المالك (أفراد - جمعيات) بالتبرع الطوعي المباشر إلى الجهة المالكة أو المنفذة من خلال ما يثبت ملكيته وإبرام عقد تبرع موثق أو تنازل بالشهر العقاري

وهناك حالتين للحصول على الأرض من خلال التبرع المجتمعي:

الحالة الأولى: تبرعات ومساهمات من المجتمع المحلي

- وهي قيام جمعية تنمية المجتمع أو أي جمعية أهلية فعالة داخل المجتمع بعملية تجميع الأموال في حالات شراء أرض لإقامة المشروع من خلال مساهمات المجتمع، حيث يتم ذلك من خلال مستندات وإيصالات وكشوف دفع بالأسماء تثبت حصة كل فرد أو أسرة في التبرع (المبلغ المدفوع) (ملحق رقم ٤) مع إيصال دفع يتسلمه المتبرع (ملحق رقم ٥). وتقوم الجمعية بدورها بالتبرع بالأرض لصالح الجهة المالكة أو المنفذة. ويجب نشر قوائم المتبرعين من خلال لوحات إعلانات عامة بالشركة أو الوحدة المحلية أو الجمعية (أو من خلال أكثر من قناة).
- تستند الجمعية إلى إعداد محضر جمعية عمومية بخصوص الموافقة على المشروع، ويتم النص على أنه سيتم السير في إجراءات التبرع المجتمعي، ويتم اعتماد هذا المحضر من مديرية الشئون الاجتماعية (إدارة الجمعيات) ليكون نشاط (جمع التبرعات لشراء أرض) لغرض إقامة مشروع صرف صحي ضمن اللائحة الداخلية للجمعية وضمن أنشطة الجمعية حتى يكون لها الحق قانونا في جمع التبرعات لشراء الأرض أو استلام الأرض من خلالها



مكتب الوزارة

Page 19 of 56

- تقوم هذه الجمعية بالتعاون مع المجتمع في تنظيم عملية البيع وذلك من خلال تقييم سعر الأرض بالتراضي مع المالك وعرض السعر على المجتمع مع تحديد حصة مساهمة الأفراد للمشاركة في ثمن الأرض (تقسيم سعر الأرض على كل أسرة - أو كل فرد - أو كل منزل)
- يتم كل ما سبق من خلال محاضر اجتماعات موثقة مع الجمعية العمومية للجمعية، وجمع هذه المبالغ لشراء الأرض من خلال إيصال استلام نقدية موثقة وكشوف دفع مسلسل مسجل بها الاسم والمبلغ المدفوع وتاريخه، ويتم ذلك بالتراضي التام بين المجتمع وأفراده علما بأنه يوجد بعض الأسر أو الأفراد الذين لا يمكنهم المساهمة ماديا في سعر الأرض المشتراة. وتقوم إحدى الجمعيات أو الأفراد داخل المجتمع بالدفع بدلا منهم أو احتساب حصتهم من المبلغ المخصص للأرض على المجتمع ككل كنظام للتكافل، وتصبح تلك الجمعية مالكة للأرض المشتراة أو المتبرع بها
- تستند الجمعية قانونا في هذا الأمر إلى أن موارد الجمعية من الهبات والتبرعات مطابقة لقوانين إنشاء الجمعيات الأهلية

وتمثل الغرض من هذا الإجراء في:

- ضمان إعادة الأرض للبائع أو المتبرع في حالة عدم تنفيذ المشروع أو عدم موافقتها للاشتراطات والمعايير الفنية والصحية والبيئية
- في حالة الاستفادة من الأرض في أي مشروعات أخرى، لابد أن يتم ذلك طبقا لرغبة وموافقة المجتمع ومن خلال توثيق دقيق يسجل رغبات المجتمع. وفي حالة عدم إمكانية توثيق قبول المجتمع أو البائعين أو المتبرعين لمشروعات أخرى، يتم إرجاع الأرض للبائع\البائعين\المتبرعين
- حفاظا على الحقوق المادية للأفراد في حالة استرداد الأرض ورغبة المجتمع (أفراد - أسر) في استرداد ما تم دفعه من مبالغ، وذلك من خلال وجود نص بمحضر الاجتماع الخاص باختيار الأرض ومحضر تشكيل اللجنة المشكلة لهذا الغرض، بأنه في حالة رغبة المجتمع في استرداد المبالغ المدفوعة يتم رد المبالغ من خلال تقديم إيصال استلام التي تم الدفع من خلالها، والتي تقدم إلى اللجنة المشكلة لجمع المبالغ المطلوبة للأرض أو إلى الجمعية التي قامت بتنظيم عملية جمع المبالغ المطلوبة للأرض
- استخدام الطرق والأساليب القانونية لجمع التبرعات منعا للمساءلة القانونية

الحالة الثانية: عدم وجود جمعية أهلية لجمع المساهمات لشراء الأرض

- في حالة عدم وجود جمعية أهلية للقيام بذلك، يتم تشكيل لجنة من المجتمع يتوافق عليها جميع أفراد المجتمع ويتم إثبات ذلك من خلال توثيق محضر جلسة عرقية (ملحق رقم ٦)، يوقع عليه من جانب جميع الحضور. وتشكل تلك اللجنة ويتم الإعلان عنها للمجتمع في مكان عام مثل (المساجد - الجمعيات - الوحدات المحلية)، ويتم وضع أسماء أعضاء اللجان التي تم تشكيلها ومواعيد البدء في جمع المساهمات المادية مع صورة من محضر تشكيل هذه اللجنة
- تتولى لجنة فرعية من هذه اللجنة (ملحق رقم ٧) العملية التنظيمية لشراء الأرض من خلال اختيار ممثل من هذه اللجنة عن المجتمع لإبرام العقود الخاصة بشراء الأرض والتبرع بها باسمه كممثل عن المجتمع لصالح الجهة المالكة أو المنفذة، ويتم تجميع المساهمات (ملحق رقم ٨) من خلال كشوف دفع بالأسماء تثبت حصة كل فرد أو أسرة في التبرع (المبلغ المدفوع) مع إيصال دفع يتسلمه المتبرع

الحالة الثالثة: شراء الأرض من المالك مباشرة من رصيد الجمعية الأهلية ثم تبرع الجمعية بالأرض للمشروع

- في حالة عدم وجود أرض ضمن ممتلكات الجمعية تصلح لإقامة المشروع وعدم قدرة المجتمع على الشراء، مع توافر مبالغ تسمح بشراء أرض في رصيد الجمعية التي تقوم بدورها بالتبرع بالأرض لصالح الجهة المالكة أو المنفذة. ويتم



لما

عق

ذلك من خلال التأكيد على الطابع الطوعي للبيع وعدم إكراه مالك الأرض على البيع مع التأكيد على ذلك من خلال محاضر موثقة يقر فيها المالك بطوعية البيع بدون إكراه وأيضا النص على ذلك في عقد البيع

- ويتم السير بنفس الخطوات التي تتم في جمع المساهمات خطوة بخطوة من حيث التوثيق والإعلان، إلخ
- تقوم جمعية تنمية المجتمع بالتبرع المباشر للجهة المالكة أو المنفذة للمشروع من خلال عقد تبرع، وبعد تقديم طلب مرفق به ما يثبت ملكية الجمعية للأرض (عقود بيع - كشف قيد) شهادة قيود ومطابقة
- يقوم ممثل الجمعية بإبرام عقد تبرع إلى الجهة المالكة أو المنفذة وتوثيق هذا العقد رسميا أو اللجوء إلى التنازل المباشر في الشهر العقاري

التبرع الفردي

تبرع فردي من مالك الأرض مباشرة إلى الجهة المالكة أو المنفذة للمشروع

- قيام مالك الأرض، وغالبا يكون من أصحاب الحيازات الكبيرة للأراضي، بالتبرع بجزء من أرضه لتنفيذ المشروع عليها، مع التأكد من علمه التام بحقوقه وواجباته الخاصة بالتبرع الطوعي وبدون ضغط أو إكراه، وموافقة كل أفراد أسرته على هذا التبرع، وتوثيق ذلك من خلال الاجتماعات التشاورية وإقراره هو وأسرته كتابيا بالتبرع الطوعي. ويتم إرفاق تلك المستندات مع عقد التبرع

تبرع من المالك بالأرض إلى الجمعية الأهلية وتبرع الجمعية بتلك الأرض للمشروع

- يقوم أحد الأفراد في المجتمع، وغالبا يكون من أصحاب الحيازات الكبيرة للأراضي، بالتبرع بقطعة أرض لإقامة المشروع عليها. وغالبا ما يبدي المتبرع رغبته في التبرع إلى إحدى الجمعيات دون اللجوء إلى التبرع للجهة المالكة أو المنفذة للمشروع. ويتم ذلك من خلال عقد تبرع مرفق به ما يثبت ملكية البائع للأرض، وإبرام عقد تبرع موثق أو تنازل نهائي مرفق به محضر الجمعية موقعا من المتبرع وأسرته بالتراضي، مع التأكيد على أحقية المالك في الرجوع في التبرع وعدم الإكراه على التبرع. ثم تقوم تلك الجمعية بدورها بالتبرع بالأرض لصالح الجهة المالكة أو المنفذة

إجراءات التبرع الفردي والمجتمعي

- يتم تقديم طلب من المتبرع إلى الجهة المالكة أو المنفذة المختصة (مقدم الطلب متمثلا فيمن له الصفة القانونية) يفيد بالغرض من التبرع وإقراره بالتبرع الطوعي
- تقوم شركة مياه الشرب والصرف الصحي بالمحافظة بالمعانة والرد على مقدم الطلب في موعد أقصاه أسبوع من تاريخ تقديم الطلب
- يتم إبرام عقد تنازل أو تبرع ابتدائي بالأرض (ملحق رقم ٩) مرفق به صور أصول إثبات الملكية بعد الاطلاع على الأصل وتقديم المستندات المطلوبة
- تقوم الجهة المالكة أو المنفذة بمخاطبة لجنة الأراضي بالمحافظة لمعانة الأرض المقترحة وأخذ الموافقات عليها وذلك بعد الموافقة الفنية من شركة المياه والصرف الصحي
- بالنسبة لموافقة الصحة، يتم تجهيز موافقة مبدئية من لجنة الأراضي بالمحافظة لحين صدور قرار اللجنة العليا للمياه المشكلة بقرار وزير الصحة والسكان بناء على المعايينات التي تمت للموقع، ويصدر قرار اللجنة بالموافقة خلال ٢١ من تاريخ المعانة
- بالنسبة لموافقة البيئة يتم الرد خلال أسبوعي عمل كحد أقصى من تاريخ المعايينات
- بالنسبة لموافقة الزراعة (في حالة الأراضي الزراعية خارج الحيز العمراني)، يقوم المحافظ المختص أو وزير الإسكان بمخاطبة جهاز حماية الأراضي للموافقة على الأرض وذلك خلال أسبوعي عمل كحد أقصى. وفي حالة الموافقة، يتم



السير في إجراءات التخصيص؛ وفي حالة عدم الموافقة على الأرض فنياً أو عدم استيفائها للاشتراطات الصحية والبيئية، يتم رفض الأرض والبحث عن بديل

- تقوم لجنة الأراضي بالمحافظة باستيفاء جميع الموافقات المطلوبة والرد على مخاطبة الجهة المالكة في موعد أقصاه شهر من تاريخ ورود المخاطبة. وإذا لم يتم الرد، تجرى المخاطبة مرة أخرى، مع إعطاء مهلة لمدة أسبوع عمل آخر للرد. وإذا لم يتم الرد مرة أخرى، يعتبر هذا بمثابة موافقة على الأرض، ويتم إخطار المحافظ المختص بذلك من خلال مخاطبة رسمية من الشركة المالكة
- تقوم الجهة المالكة أو المنفذة بتوفير الخرائط المساحية المعتمدة موقع عليها قطعة الأرض، ومرفق بها موافقات الري والصرف وأي جهة ذات صلة بالأرض (كهرباء أو طرق، إلخ) وذلك في خلال ٥ أيام عمل من تاريخ المعاينة الفنية
- في حالة عدم الموافقة على الأرض فنياً أو عدم استيفائها للاشتراطات الصحية والبيئية، يتم رفض التبرع وإنهاء أى تعاملات على الأرض، ويتم البحث عن بديل لتلك الأرض بنفس المعايير والاشتراطات
- في حالة الموافقة على الأرض فنياً من جميع الجهات المختصة، يتم إبرام عقد التنازل أو التبرع النهائي وتسجيله رسمياً، على أن يشتمل العقد على شرط عودة الأرض إلى مالكيها الأصلي في حالة عدم تنفيذ المشروع المخصص له الأرض خلال المدة المنصوص عليها بالعقد، وهي المدة التي سيتم تنفيذ المشروع خلالها
- يتم السير في الإجراءات القانونية لتوثيق عقود التنازل أو التبرع من خلال إدارة الشؤون القانونية بالشركة
- تقوم وحدات المشاركة المجتمعية والأخصائيين الاجتماعيين بشركات المياه بمتابعة سير الإجراءات لتذليل أى عقبات يمكن أن تطرأ

ويوضح جدول رقم (٣) إجراءات التبرع الفردي والمجتمعي

المستندات المطلوبة للتبرع الفردي والمجتمعي

- يقوم مالك الأرض (أفراد أو جمعيات) بتوفير الأوراق الآتية عند التبرع:
 - عقد إثبات ملكية موثق (ملحق رقم ١٠)
 - أو شهادة قيد من الشهر العقاري
 - أو شهادة من الجدول بالمحكمة المختصة برفع دعوى صحة ونفاذ

الجهات المعنية بالموافقات للتبرع الفردي والمجتمعي

- يتم الحصول على موافقات من كل من وزارة الزراعة والري والصرف والصحة والبيئة وأي جهات ذات صلة
- موافقة جهاز حماية الأراضي
- موافقة اللجنة العليا للمياه
- بعد إنهاء إجراءات التبرع لصالح الجهة المالكة أو المنفذة واعتماد ذلك في محضر مجلس إدارة الجهة المنفذة أو المالكة، يتم تسليم صورة من خطاب رئيس مجلس الإدارة إلى الوحدة المحلية بناءً على مستندات التبرع أو صورة قرار مجلس الإدارة (تبرع فردي - تبرع مجتمعي)
- يتم تشكيل لجنة مكونة من الشركة المالكة أو المنفذة ومالك الأرض (المتبرع) والمقاول إن وجد في حالة وجود تنفيذ والوحدة المحلية لتسليم الأرض المذكورة على الطبيعة إلى الشركة المالكة أو المنفذة
- يتم إعداد محضر انضمامي بذلك، ويوقع عليه جميع الأطراف مع احتفاظ كل طرف بنسخة
- تقوم الشركة المالكة باتخاذ اللازم نحو حماية الأرض بعد تسليمها
- يتم تسليم الأرض إلى المقاول



14/10/2018

Page 22 of 56

جدول رقم (٣): إجراءات التبرع الفردي والمجتمعي

المطلوب	الإجراءات	الإدارة \ الجهة المسئولة
طلب للتبرع بالأرض	طلب يقدم من المتبرع إلى الجهة المالكة أو المنفذة المختصة يفيد بالغرض من التبرع وإقراره بالتبرع الطوعي وما يثبت الملكية	المتبرع (فرد - جمعية) وله الصفة القانونية
المعاينة الفنية للأرض	تقوم الجهة المالكة بإجراء المعاينة الفنية للأرض المقترحة والموافقة الفنية عليها والرد خلال أسبوع على مقدم الطلب. وإذا لم يتم الرد على مقدم الطلب خلال أسبوع، فمن حقه سحب الطلب أو إعطاء مهلة أسبوع آخر للمعاينة	الجهة المالكة أو المنفذة
تحرير عقد تبرع ابتدائي بالأرض مرفق به صور أصول إثبات الملكية بعد الاطلاع	تقديم المتبرع صور الأوراق الثبوتية للملكية الأرض بعد الإطلاع على الأصول وإبرام عقد تنازل أو تبرع ابتدائي بالأرض	المتبرع - الجهة المالكة أو المنفذة
الحصول على الموافقات البيئية والصحية وموافقة الزراعة	- مخاطبة لجنة الأراضي التي تم تشكيلها بقرار من المحافظ خلال ثلاثة أيام عمل من الموافقة الفنية على الأرض - في حالة الموافقة على الأرض فنيا من قبل الشركة المنفذة أو المالكة للمشروع، تتم مخاطبة الجهات المعنية (الزراعة - الصحة - البيئة) للمعاينة والحصول على الموافقات - بالنسبة لموافقة الصحة، يتم إعداد موافقة مبدئية من لجنة الأراضي بالمحافظة لحين صدور قرار اللجنة العليا للمياه المشكلة بقرار وزير الصحة والسكان بناء على المعاينات التي تمت للموقع، ويصدر قرار اللجنة بالموافقة خلال ٢١ يوما من تاريخ المعاينة - بالنسبة لموافقة البيئة يتم الرد خلال أسبوعي عمل كحد أقصى من تاريخ المعاينات - بالنسبة لموافقة الزراعة (في حالة الأراضي الزراعية خارج الحيز العمراني)، يقوم المحافظ المختص أو وزير الإسكان بمخاطبة جهاز حماية الأراضي للموافقة على الأرض، وذلك خلال أسبوعي عمل كحد أقصى. وفي حالة الموافقة يتم السير في إجراءات التخصيص؛ وفي حالة عدم الموافقة على الأرض فنيا أو عدم استيفائها للاشتراطات الصحية والبيئية، يتم رفض الأرض وإبلاغ المتبرع رسميا بذلك والبحث عن بديل - تقوم لجنة الأراضي بالمحافظة باستيفاء جميع الموافقات المطلوبة والرد على مخاطبة الجهة المالكة في موعد أقصاه شهر من تاريخ ورود المخاطبة. وإذا لم يتم الرد، تجري المخاطبة مرة أخرى، مع إعطاء مهلة لمدة أسبوع عمل آخر للرد. وإذا لم يتم الرد مرة أخرى، يعتبر هذا بمثابة موافقة على الأرض، ويتم إخطار المحافظ المختص بذلك من خلال مخاطبة رسمية من الشركة المالكة	الشركة المالكة أو المنفذة لجنة الأراضي بالمحافظة/ المحافظ المختص/وزير الإسكان



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

المطلوب	الإجراءات	الإدارة \ الجهة المسؤولة
	- بتوفير الخرائط المساحية المعتمدة موقع عليها قطعة الأرض، ومرفق بها موافقات الري والصرف وأي جهة ذات صلة بالأرض (كهرياء أو طرق، إلخ) وذلك في خلال ٥ أيام عمل من تاريخ المعاينة الفنية	
البحث عن بديل للأرض في حالة الرفض	في حالة عدم الموافقة على الأرض فنياً أو عدم استيفائها للاشتراطات الصحية والبيئية، يتم رفض التبرع وإنهاء أى تعاملات على الأرض وإخطار المتبرع وإعلام المجتمع بذلك والبدء في البحث عن بديل من خلال المجتمع	الشركة المالكة أو المنفذة لجنة الأراضي بالمحافظة المجتمع الأخصائي الاجتماعي ومسئولي المشاركة
تحرير العقد النهائي	بعد الموافقة على الأرض فنياً، يتم تحرير العقد النهائي خلال أسبوع من ورود الموافقات الفنية، ويتم إنهاء الإجراءات القانونية للعقد والتسجيل في الشهر العقاري خلال ٣٠ يوم عمل من تاريخ تحرير العقد	الجهة المالكة أو المنفذة مالك الأرض
تسليم الأرض	- يتم تسليم الأرض للتنفيذ من خلال لجنة يتم تشكيلها وإعداد محضر بذلك وتسليم نسخة منه لكل طرف - تقوم الشركة المالكة بالمنفذة للمشروع بتسليم الأرض للمقاول لبدء التنفيذ	مالك الأرض الوحدة المحلية مقاول التنفيذ الجهة المنفذة أو المالكة

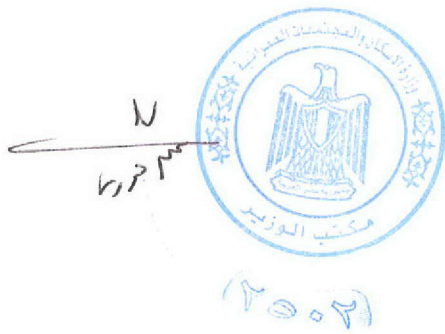
شراء الأرض من المالك بالتراضي

تقوم الجهة المالكة بشراء الأرض طبقاً لتأمين لجنة من هيئة المساحة ويكون سعر اللجنة استرشادياً وطبقاً لأسعار السوق القائمة والعمليات الحديثة التي تتم على الأراضي في هذه المنطقة، وعلى أن يتم البيع بالتراضي بعقد بيع بالتراضي (ملحق رقم ٢)، وبدون أى ضغط. ويذكر ذلك في محضر موثق أو بإقرار من البائع، مع التأكيد على أحقية البائع في رفض البيع أو عدم استكمال إجراءات البيع، ويرفق هذا المحضر مع مستندات البيع. وتقوم الجهة المالكة بالبحث عن بديل لموقع آخر في حال رفض ملاك الأرض لعملية البيع.

مبادئ شراء الأرض من المالك بالتراضي

تقوم الجهة المالكة أو المنفذة للمشروع بشراء الأرض طبقاً للمبادئ التالية:

- اختيار مواقع بديلة ومخاطبة المالكين للتعرف على رغبتهم في البيع
- للمالك حرية الاختيار بين قبول أو رفض البيع
- تناسب قيمة البيع مع تكلفة الانتقال
- الوصول لاتفاق مسبق بين أصحاب الأرض ومستخدميها
- عدم التأثير سلباً على دخل الأفراد وسبل المعيشة
- وجود آليات تظلم
- التأكد من ملائمة الأرض للمعايير الفنية والصحية والبيئية اللازمة
- مخاطبة هيئة المساحة لمعاينة الأرض ووضع سعر استرشادى لها (التأمين) بما يتوافق مع الأسعار القائمة بالسوق



جدول رقم (٤): إجراءات شراء الأرض من المالك بالتراضي

المطلوب	الإجراءات	المسئولية
إيجاد أرض للمشروع	- عقد اجتماعات تقديمية عن المشروع للإعلان عنه ونشر الوعى تجاهه - الإعلان عن الرغبة في شراء أرض لإقامة محطة رفع أو معالجة في منطقة المشروع - يتم تحديد أكثر من موقع وبدائل بالتشاور مع المجتمع - إعلام الوحدة المحلية بذلك من خلال مخاطبة رسمية	الجهة المالكة أو المنفذة - الأخصائيين الاجتماعيين المشاركة المجتمعية - المجتمع
معاينة أرض المشروع	- التأكد من مطابقة أرض المشروع للمعايير الفنية والصحية والبيئية. - وإذا لم تطابق الأرض تلك المعايير، يتم التوجه إلى بديل للأرض يقترحه المجتمع، ويتم أيضا الإعلان عن ذلك داخل المجتمع - التأكد من أوراق الأرض وسلامتها - تتم المعاينة الفنية والرد في موعد أقصاه أسبوع من تاريخ رد الوحدة المحلية بوجود أرض تصلح لإقامة المشروع	الجهة المالكة\المنفذة المجتمع - المالك ويفضل وجود الجيران في الأرض
تحديد سعر استرشادى للأرض موقع المشروع	مخاطبة هيئة المساحة لإعداد تقرير استشارى لتحديد ثمن استرشادى للأرض، وذلك طبقا للمعايير التى تستخدمها هيئة المساحة وطبقا لأسعار السوق القائمة. وتقوم الهيئة بالمعاينة والرد خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ المخاطبة الواردة إليها ممن الجهة الطالبة. وإذا لم يرضى البائع بالسعر المقترح، فمن حقه رفض البيع أو التفاوض مرة أخرى على ثمن الأرض حتى يتم الوصول إلى سعر نهائى بالتراضى، أو يجرى البحث عن بديل	الجهة المالكة\المنفذة للمشروع هيئة المساحة - المجتمع - المالك ويمكن الاستعانة بالجمعية الزراعية
الحصول على الموافقات البيئية والصحية وموافقة الزراعة	- مخاطبة لجنة الأراضى التى تم تشكيلها بقرار من المحافظ - قيام كل من الصحة والبيئة والزراعة داخل اللجنة بالمعاينة والرد في موعد أقصاه أسبوع عمل من تاريخ ورود المخاطبة. وإذا لم تقم اللجنة بالرد خلال المدة المقررة، تجرى مخاطبتها مرة أخرى، مع منحها مدة أسبوع آخر للرد. وفي حالة عدم الرد، يعتبر ذلك بمثابة موافقة على الأرض ويتم إخطار المحافظ المختص بذلك من خلال مخاطبة رسمية - توفير الخرائط المساحية المعتمدة موقع عليها قطعة الأرض، ومرفق بها موافقات الرى والصرف وأى جهة ذات صلة بالأرض (كهرباء أو طرق، إلخ) وذلك في خلال ٥ أيام عمل من تاريخ المعاينة الفنية	الشركة المالكة أو المنفذة لجنة الأراضى بالمحافظة
البحث عن بديل للأرض في حالة الرفض	في حالة عدم الموافقة على الأرض فنيا أو عدم استيفائها للاشتراطات الصحية والبيئية، يتم رفض الأرض والبدء في البحث عن بديل من خلال المجتمع وبالتعاون مع الأخصائى الاجتماعى ومسئولى المشاركة المجتمعية	الشركة المالكة أو المنفذة لجنة الأراضى بالمحافظة المجتمع الأخصائى الاجتماعى ومسئولى المشاركة المجتمعية
تحرير عقد البيع\الشراء بالتراضى	في حالة الموافقة على الأرض فنيا - يتم التأكد من سندات ملكية الأرض وخلوها من أى نزاعات في حالة أن تكون الأرض مسجلة بالشهر العقارى، ويتم ذلك خلال أسبوع عمل	الجهة المالكة \ المنفذة للمشروع

١٧
٣٣
خبر



الحمد

Page 26 of 56

المطلوب	الإجراءات	المسؤولية
	- في حالة عدم تسجيلها، يتم الإعلان عن بيع الأرض في أماكن المشروع وذلك لإتاحة الفرصة للجميع بالعلم والتقدم إلى الجهة صاحبة المشروع في حالة وجود أى نزاع على الأرض المحددة للمشروع - يتم الاتفاق بين صاحب الأرض والجهة المالكة للمشروع على سعر الأرض بالتراضى ويتم تسجيل تلك الجلسات وتوثيقها لإثبات حالة التوصل إلى التراضى بدون ضغط أو إكراه - يتم تحرير محضر موثق أو إقرار من مالك الأرض يفيد بالرضاء في تنفيذ المعاملة، ويرفق مع مستندات البيع وإقراره داخل العقد بعدم وجود إكراه أو ضغط - يتم تحرير عقد البيع \ الشراء بالتراضى بين الطرفين	
دفع ثمن الأرض	- التأكد من تطبيق إجراءات البيع والشراء بالتراضى المذكورة أعلاه - يتم دفع قيمة الأرض في مدة أقصاها ثلاثة شهور من تاريخ تحرير العقد	الجهة المالكة / المنفذة للمشروع المالك
نقل ملكية أرض المشروع	- تقديم طلب لتسجيل الأرض بالشهر العقارى — ملحق أو أى صورة قانونية أخرى مثل دعوى صحة ونفاذ (ملحق رقم ١٢) - متابعة سير إجراءات التسجيل - تذليل أى عقبات يمكن أن تطرأ	وحدات المشاركة المجتمعية والأخصائيين الاجتماعيين
تسليم الأرض لتنفيذ المشروع	- يتم تسليم صورة من قرار الشركة المالكة مصحوبا بصورة العقد إلى الوحدة المحلية وكذا المالك - تشكل لجنة من الشركة المالكة \ المنفذة و مالك الأرض والمقاول إن وجد في حالة البدء بالتنفيذ و عضو من الوحدة المحلية - تقوم اللجنة المذكورة بتسليم الأرض إلى الشركة المالكة \ المنفذة - يتم تحرير محضر بتسليم الأرض ويوقع عليه جميع الأطراف ويحتفظ كل طرف بنسخة من المحضر - تقوم الشركة المالكة \ المنفذة للمشروع بتسليم الأرض للمقاول لبدء التنفيذ	الشركة المالكة / المنفذة للمشروع الوحدة المحلية مقاول التنفيذ إن وجد

نزع الملكية

هو إجراء يتم اللجوء إليه في حالة عدم الوصول إلى اتفاق بالتراضى مع أصحاب الأراضى، وعدم وجود بدائل للأرض التى تم اختيارها مع ضرورة وحتمية إقامة المشروع للمنفعة العامة.

إجراءات نزع الملكية

- تتم هذه الإجراءات جميعا طبقا لما نظمته قانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ المعدل بالقانون ١ لسنة ٢٠١٥
- على الجهة المالكة أو المنفذة للمشروع أن تتجنب السير في إجراءات نزع الملكية وأن تفضل الشراء بالتراضى تجنباً للأثار السلبية المترتبة على المتضررين من أصحاب الأراضى، والتي من الممكن أن تنتج عن طول الإجراءات والخطوات الخاصة بقانون رقم ١٠ والتي قد يترتب عليها الآتى:



١٥

Page 27 of 56

- فرق في سعر الأرض نتيجة الفجوة الزمنية بين تثمين الأرض ودفع التعويضات لمستحقيها
- احتمالية وجود شاغلين أو واضعى يد أو مستخدمين للأرض بوضع غير قانونى وإمكانية التأثير عليهم بما يؤدي إلى تأخير تنفيذ المشروع في حالة عدم تعويضهم
- ظهور بعض التعديلات على الأراضى نظرا لتأخر صرف التعويضات
- تأخر الجهة صاحبة المشروع في إيداع مبلغ التعويضات مما يؤخر في الإجراءات

يتم اللجوء إلى هذا الإجراء في حالة تعذر الوصول إلى اتفاق بالتراضى مع أصحاب الأراضى التى تم اختيارها لإقامة محطات الرفع أو المعالجة ولم تتواجد بدائل عن الموقع الذى تم اختياره. ولضرورة تنفيذ المشروع، يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لنزع ملكية الأرض المطلوبة لإقامة المشروع، ويتم تحديد جميع إجراءات نزع الملكية من خلال قانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ و المعدل بقانون رقم ١ لسنة ٢٠١٥، ولكن يلزم الإشارة إلى أن التعويض هنا هو قيمة الأرض التى حددتها لجنة تقييم الأراضى بالهيئة المصرية العامة للمساحة والمشكلة بقانون نزع الملكية رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠. ويجب أن يكون وقت صدور قرار نزع الملكية والتثمين عادلا ومتوافقا مع سعر السوق الحالى، والتأكيد على أن يودع مبلغ التعويض من قبل الجهة الطالبة خلال شهر من صدور القرار، مع مراعاة عدم التأخر في الإيداع

ينظم قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ المعدل بقانون رقم ١ لسنة ٢٠١٥ جميع إجراءات نزع الملكية للأراضى المطلوبة لمشروعات المنفعة العامة (الحالات التى تدعو إلى نزع الملكية ومنها مشروعات مياه الشرب والصرف الصحى). ويكون هذا بداية من صدور قرار نزع ملكية الأرض المطلوبة للمشروع، والذى تقدم بشأنه مذكرة من الوزير المختص مع رسم توضيحي يبين موقع المشروع إذا كان مشروعا موقعا، مثل محطات الصرف الصحى، أو مسار المشروع إذا كان المشروع طوليا، مثل مشروعات الطرق والكبارى. وتقدم المذكرة إلى رئيس مجلس الوزراء و المفوض من رئيس الجمهورية لاستصدار قرار المنفعة العامة. وفور صدور القرار، ينشر بالجريدة الرسمية ويرسل إلى الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية، وهى الهيئة المصرية العامة للمساحة طبقا لقانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ و تعديلاته من ٣ صور من الجريدة التى تم النشر بها و ٣ صور من موقع المشروع والمذكرة الإيضاحية تتولى لجنة نص قانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ برئاسة مدير عام إدارة التثمين بالهيئة المصرية العامة للمساحة، وعضوية كل من مديرية الإسكان ومديرية الزراعة والضرائب بالمحافظة التى يقع في نطاقها المشروع، عملية تثمين الأراضى المتداخلة في المشروع فور صدور القرار، أى بالقيمة السوقية وقت صدور قرار المنفعة العامة. وتقوم أيضا بتوقيع المشروع على خرائط هيئة المساحة لحصر الملكيات المتداخلة في موقع المشروع وإعداد كشوف للعرض والنشر، تحتوى على أسماء مستحقى التعويض والمساحة التى انتزعت من الملكية أو الملكية بأكملها وكذلك قيمة التعويض المستحق عن الأرض والمباني إن وجدت والزراعات والمغروسات أيضا إن وجدت. وعلى الجهة صاحبة المشروع إيداع قيمة التعويضات المستحقة في خزانة الجهة القائمة بأعمال نزع الملكية خلال شهر من تاريخ صدور القرار.

يتم عرض ونشر هذه الكشوف لمدة ١٥ يوما من تاريخ الإعلان في مقر الوحدة المحلية للمحافظة التى يقام بها المشروع ومقر مديرية المساحة بالمحافظة المعنية ومركز الشرطة بالمحافظة أو مقر العمودية والإدارة المركزية لشئون المساحة بالمناطق بالهيئة المصرية العامة للمساحة

يعقب فترة العرض والنشر فترة اعتراضات لمدة ١٥ يوما على البيانات التى تم عرضها ونشرها، يعقبها صرف التعويضات للمستحقين في حالة عدم وجود اعتراض، ثم التوقيع على استمارة البيع لنقل الملكية باسم الدولة\الجهة المالكة للمشروع، وتودع هذه الاستثمارات بالشهر العقارى المختص والذى يقع في دائرته المشروع

وقد نظم القانون آلية تقديم الشكاوى، وحيث إن صرف التعويضات لمستحقيها يرتبط بقوانين و قرارات أخرى بالدولة، قد تستغرق الإجراءات وقتا طويلا لحين رد هذه الجهات بالموافقة على الصرف من عدمه



في حالة وجود شاغلين أو واضعى يد غير قانونيين يتم حصر أسمائهم والاتفاق معهم بالتراضى على دفع تعويضات عن الزراعات أو المنشآت إن وجدت من خلال الجهة المالكة أو المنفذة للمشروع، وذلك للحد من الآثار السلبية التى يمكن أن تترتب على نزع الملكية

الحصول\الاستحواذ المؤقت

- تقوم الشركة المنفذة بالحصول مؤقتا على قطعة الأرض اللازمة للتشوين والتخزين وتستمر العملية لحين الانتهاء من تنفيذ المشروع أو قبل ذلك طبقا للاحتياج إليها

إجراءات الحصول\الاستحواذ المؤقت

- يتم استصدار هذا القرار في حالة عدم الوصول إلى اتفاق بالتراضى التام وعدم وجود بديل للأرض. وتقوم الشركة المالكة أو المنفذة بالحصول مؤقتا على قطعة الأرض اللازمة للتشوين والتخزين أثناء التنفيذ، ويتم الحصول عليها كالاتى:

○ إما بالاتفاق مع صاحب الأرض وتحرير عقد إيجار بالتراضى بالمدة المطلوبة وهى انتهاء أعمال التنفيذ. ويشتمل هذا العقد على المدة الإيجارية وقيمتها وقيمة التعويض عن إتلاف الزراعة الموجودة وقت الاستلام. ويتم تحديد ذلك من خلال الاسترشاد بأسعار السوق المحلية ومن خلال الجمعية الزراعية بالمنطقة بالنسبة للزراعات، ويحكم ذلك في الأساس الاتفاق بالتراضى الذى يتم بين الطرفين

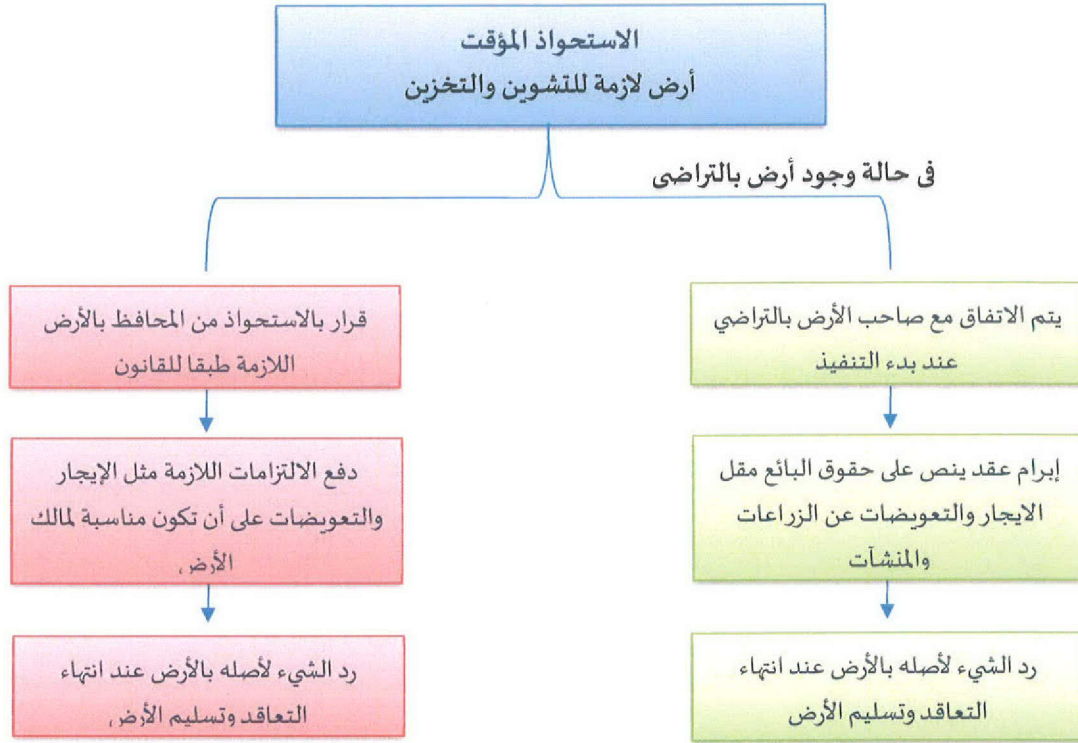
○ أو باستصدار قرار من المحافظ المختص بالحصول المؤقت عليها مع دفع مقابل عدم انتفاع عن المدة المستحوذ على الأرض خلالها والتي يتم تحديدها من قبل اللجنة المشكلة بقانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ وتكون مناسبة لمالك الأرض مع دفع التعويض المناسب عن إتلاف الزراعة الموجودة وأى منشآت خدمية

- يتم تسليم صورة من القرار إلى الوحدة المحلية
- يتم تشكيل لجنة مكونة من شركة مياه الشرب والصرف الصحى وصاحب الأرض والمقاول إن وجد في حالة وجود تنفيذ والوحدة المحلية لتسليم الأرض على الطبيعة إلى الشركة المنفذة (المقاول)
- يتم تحرير محضر انضمامى بذلك ويوقع عليه جميع الأطراف ويحتفظ كل طرف بنسخة
- يتم تسليم التعويض المتفق عليه لصاحب الأرض طبقا لعقد موثق مع صاحب الأرض والشركة المنفذة مشتملا على الفترة الزمنية للاستحواذ وقيمة مقابل الانتفاع عن المدة المستحوذ على الأرض خلالها، وكذا مبلغ تعويض عن تالف الزراعة إن وجد وعن أى منشآت خدمية
- يتم تسليم الأرض إلى الشركة المنفذة (المقاول)



14/10/2019

14/10/2019

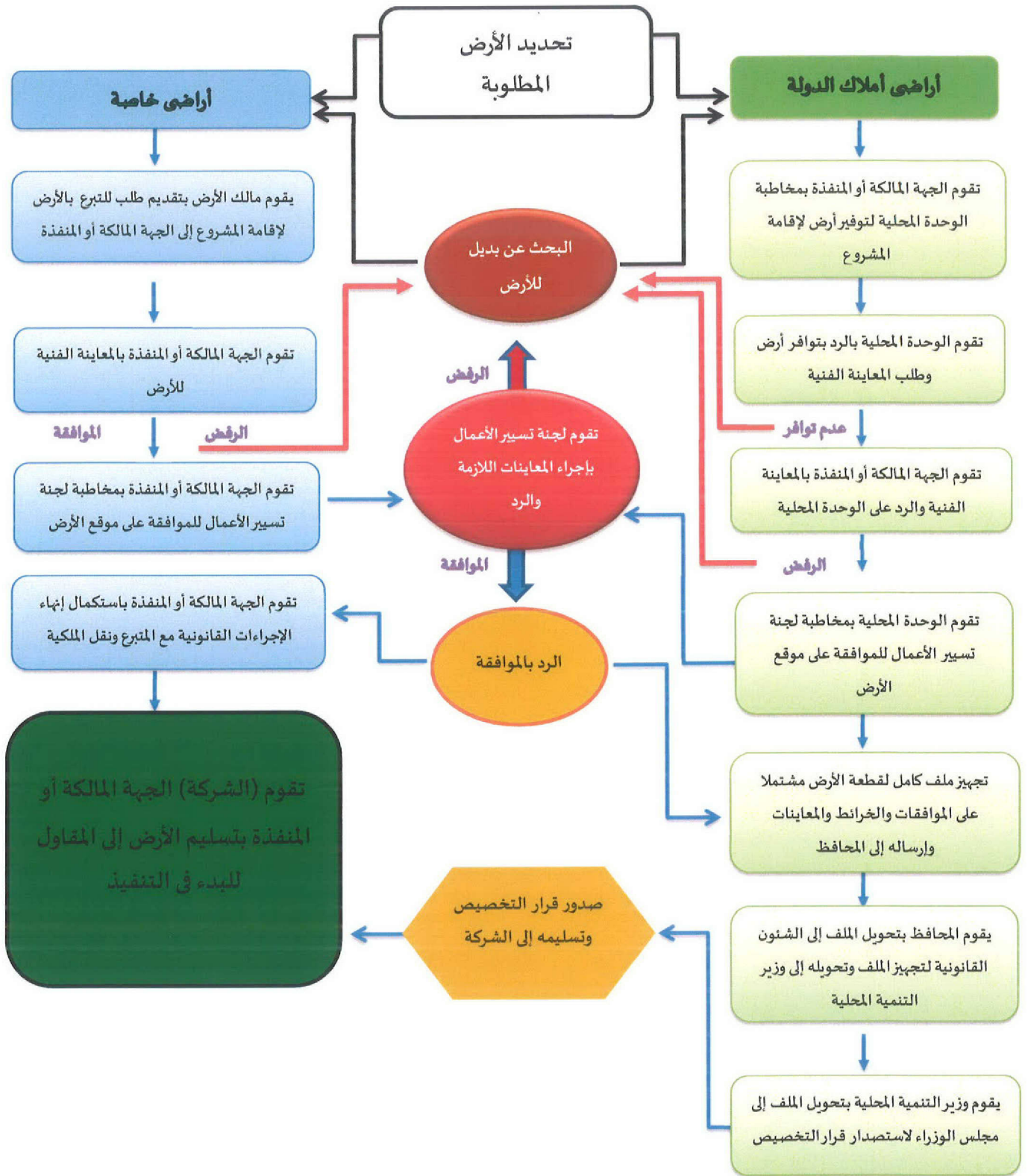


شكل رقم (٢): إجراءات الاستحواذ المؤقت

مخطط عام للإجراءات في المناطق الريفية

- يوضح شكل (٣) المخطط العام للإجراءات القياسية الموحدة والواجب اتباعها لحيازة الأراضي المطلوبة لتنفيذ المشروعات الخاصة بالبرنامج القومي للصرف الصحي في المناطق الريفية
- ويقسم هذا المخطط الإجراءات إلى نوعين رئيسيين (أمالك الدولة – الأراضي الخاصة) وقد تم شرح الخطوات اللازمة لكل حالة في هذا الفصل





شكل رقم (٣): مخطط عام للإجراءات القياسية الموحدة للحصول على الأراضي طبقا للبرنامج القومي للصرف الصحي في المناطق الريفية



الفصل الرابع: التظلمات والشكاوى

هو نظام يضمن استقبال الشكاوى والتظلمات وكذلك الاستفسارات من المنتفعين، والعمل على التحقق منها ثم معالجتها بشكل كفاء وفعال، ثم الرد على الشاكي وإغلاق الشكاوى أو التظلمات بطريقة حسنة وعادلة وفي التوقيت المناسب.

ترجع أهمية وجود نظام للتظلمات والشكاوى إلى الآتى

- إيجاد قنوات لبناء الثقة والعلاقة البناءة، وبالتالي تعزيز المصداقية في الخدمات المقدمة من الشركة
- تعزيز الشعور بالمسؤولية لدى الموظفين وأن يكونوا أكثر شفافية واستجابة تجاه المنتفعين
- تعظيم مشاركة المواطنين في الخدمات المقدمة والمشروعات التى سيتم إنشائها
- كما أنها تساعد في تقييم أداء نظام الإدارة الاجتماعية والبيئية وتعزيز العمليات المختلفة للمشروعات من خلال إعلام الشركة بالتحسينات اللازمة
- الحد من المخاطر من خلال التعامل مع المشاكل قبل أن تصبح أكثر خطورة ويتسع نطاقها
- يعتبر جزء لا يتجزأ من أنظمة المشاركة المجتمعية وأحد دعائم إشراك الأطراف المعنية وما يرتبط به من مفاهيم خاصة بالإفصاح والشفافية والمساءلة الاجتماعية

إجراءات الشكاوى المتعلقة بالمشروع فى جميع مراحله

- يقوم المتظلم\الشاكي بتقديم شكواه من خلال إحدى القنوات المحددة للاتصال، مثل:
 - خدمة الخط الساخن على رقم ١٢٥
 - الموقع الرسمي الإلكتروني الخاص بشركة مياه الشرب والصرف الصحى التابع لها المتظلم\الشاكي
 - مراكز خدمة العملاء على نموذج تقديم شكوى (ملحق رقم ١٣)
 - الاتصال بمسئولى المشاركة المجتمعية على أرقام التليفونات المعلن عنها على المواقع الإلكترونية للشركة والمطويات التى يتم توزيعها عن المشروع، أو من خلال وجود الأرقام المعلنه على لوحة معلقة بالأماكن العامة بمناطق المشروع
 - اللجنة المحلية بالقرية التى تم تشكيلها لمشروع الصرف الصحى
- يتم بحث الشكوي من خلال الإدارة المختصة بالشكوي بشركة مياه الشرب والصرف الصحى التابع لها المتظلم\الشاكي، ومن خلال متابعة مسئولى المشاركة المجتمعية، مع توثيق ذلك بما فيه مايفيد رضا الشاكي أو المتظلم عن حل شكواه



٢٥٠٢

Page 32 of 56

الطعن والتصعيد

- في حالة عدم التوصل إلى حل للشكوى يتم تصعيد الشكوى من خلال شركة مياه الشرب والصرف الصحي التابع لها المتظلم\الشاكى إلى الشركة القابضة لمياه الشرب والصرف الصحي حيث يقوم مسئول المشاركة المجتمعية ببحث الشكوى وتحويلها إلى الإدارة المختصة للحل
- في حالة تعذر حل الشكوى من خلال الشركة القابضة لمياه الشرب والصرف الصحي يتم تصعيد الشكوى طبقا للإجراءات الموجودة في دليل المشاركة المجتمعية والتي تحتوى على إجراءات التظلمات والشكاوى



١٤

٢٥٠٢

الفصل الخامس: المتابعة والدعم من خلال شركة مياه الشرب والصرف الصحي

يتمثل الهدف الأساسي من عملية المتابعة والدعم في التأكيد على إحراز تقدم في الإجراءات المتبعة للحصول على الأراضي وكذلك التواصل مع الأشخاص المتأثرين من أجل تعظيم التأثيرات الإيجابية للمشروع والحد من التأثيرات السلبية التي قد تظهر.

ومن أجل تلافى التأثيرات والمخاطر السابق ذكرها تقوم وحدات تنفيذ المشروع بالمحافظات وذلك من خلال الأخصائي الاجتماعي بوحدة تنفيذ البرنامج ومسئولي المشاركة المجتمعية بالشركة باتخاذ اللازم نحو التأكد من المعايير الاجتماعية للتبرع أو البيع التي يتم تطبيقها، والتأكد من أن التأثيرات التي يمكن أن تحدث للمتبرعين أو البائعين بالتراضي هي تأثيرات طفيفة أو منعدمة. لذا تقوم وحدات تنفيذ البرنامج، من بين مهامها الأخرى، بالتأكد من الآتي:

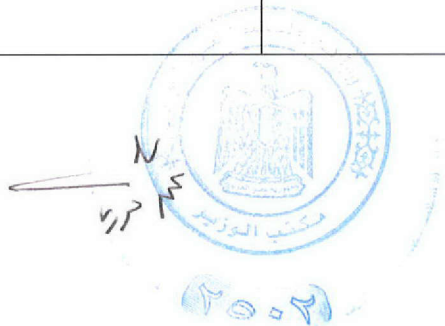
- توثيق جميع الأحداث والاجتماعات والأوراق الخاصة بقطعة الأرض التي سيتم التنفيذ عليها، بما فيها محاضر الاجتماعات أو الإقرارات أو المذكرات، بدءاً من عرض المشروع على المجتمع وحتى صدور قرار التخصيص المتعلق بهذه الأرض
- وجود دليل على أن سعر الأرض متمشي مع الأسعار السوقية وأن البائع مرتضى تماماً بهذا السعر ولم تمارس عليه أى ضغوط
- وجود دليل على عدم الإكراه على التبرع أو البيع (محاضر اجتماعات - إقرار - استمارات بحث)
- احتواء عقود التبرع على مادة تنص على أحقية المتبرع في استرداد الأرض في حالة عدم تنفيذ المشروع عليها خلال فترة زمنية يتم تحديدها في العقد
- التأكد من وجود إيصالات استلام لمبالغ التبرع من المجتمع بالأرض موضح بها مبلغ التبرع والغرض منه
- أن إيصالات قيمة الشراء الخاصة بالأرض تشير بشكل واضح إلى التاريخ الذي يسبق الشروع في تنفيذ أى من الأنشطة المادية على الأرض
- وجود دليل على عدم تهجير أى فرد نتيجة تبرعه بالأرض لإقامة المشروع بدون التعويض المناسب للانتقال
- وجود دليل على عدم حدوث خسارة في الدخل أو نزوح مادي
- وجود دليل على توافر وفاعلية آلية معالجة التظلمات\الشكاوى
- فصل الشكاوى الخاصة بالأراضي عن غيرها، ومتابعتها شهرياً، وإظهار معدل حل (معالجة) تلك الشكاوى
- المتابعة الدورية مع اللجان المحلية لتلقى أى استفسارات أو تظلمات

التقييم: يحدث عند نهاية المشروع أو بالقرب منها. ويتمثل الغرض منه في تحديد ما إذا كانت الأهداف قد تحققت من عدمه. وفي بعض الحالات، قد لا تكون الأهداف تحققت بشكل سليم أو لم ينتج عنها الأثر المخطط.



جدول رقم (٥): المتابعة والدعم من خلال شركة مياه الشرب والصرف الصحي

النشاط	الإجراءات	المسئولية
إيجاد اساليب للمتابعة	- التأكد من تطبيق المعايير الاجتماعية للتبرع أو البيع - التأكد من أن التأثيرات التي يمكن أن تحدث للمتبرعين أو البائعين بالتراضي هي تأثيرات طفيفة أو منعدمة - تسهيل الحصول على الموافقات المطلوبة للأرض - متابعة وتقييم التقدم في إجراءات تنفيذ المشروع - توثيق جميع الأحداث والاجتماعات والأوراق الخاصة بالمشروع، بدءاً من عرض المشروع على المجتمع وحتى صدور قرار التخصيص المرتبط بالأرض - التأكد من رضا البائع تماماً بالسعر الذي حصل عليه - الاحتفاظ بسجل (سجل أراضي) يوضح موقف كل قطعة أرض على حدة في جميع مراحل التبرع والتخصيص - عدم وجود إكراه على التبرع أو البيع - احتواء عقود التبرع على مادة تنص على أحقية المتبرع في استرداد الأرض في حالة عدم تنفيذ المشروع عليها خلال فترة زمنية يتم تحديدها في العقد - التأكد من وجود إيصالات استلام لمبالغ التبرع من المجتمع بالأرض موضح بها مبلغ التبرع والغرض منه - التأكد من تنفيذ جميع الممارسات الجيدة المنصوص عليها في الإجراءات القياسية الموحدة - التأكد من عدم تبرع الفرد بالأرض أو المنزل الذي يمثل المصدر الوحيد للدخل الخاص به - التأكد من عدم تهجير الفرد نتيجة تبرعه بالأرض لإقامة المشروع بدون التعويض المناسب للانتقال - التأكد من عدم حدوث خسارة في الدخل أو نزوح مادي، ومراعاة معايير التخفيف المجتمعي على الجهات أو الأفراد المحتمل التأثير عليهم بشكل سلبي - التأكد من تنفيذ آليات التظلم والشكاوى والتأكد من معرفة المجتمع بهذه الآليات واستخدامها، وأحقية المتبرع في التظلم من خلال قنوات واضحة ومعلومة - المتابعة الدورية مع اللجان المحلية لتلقى أي استفسارات أو تظلمات	الأخصائي الاجتماعي بوحدة تنفيذ المشروع ومسئول المشاركة المجتمعية بالشركة
التقييم	- إجراء تقييم لجميع إجراءات المشروع لتحديد ما إذا كانت الأهداف المرجوة قد تحققت أم لا	الأخصائي الاجتماعي بوحدة تنفيذ المشروع ومسئول المشاركة المجتمعية بالشركة



لا

زنا

ملحق رقم ١: معايير اختيار مواقع محطات الرفع والمعالجة والبدايل

معايير اختيار موقع محطات الرفع

لابد من توافر الاشتراطات الآتية في موقع محطة الرفع:

- إجراء اختبار للتربة من أجل اختيار الموقع المناسب حتى يكون الإنشاء فعالاً من حيث التكلفة
- يجب أن يراعى عند تحديد مساحة الموقع أن تكون كافية لمنطقة الخدمة، مع أخذ النمو السكاني المستقبلي أو المخطط بمنطقة الخدمة في الاعتبار
- عدم وجود عوائق بالموقع (أنابيب غاز - صرف مغطي - خطوط كهرباء ضغط عالي، إلخ)
- أن تتوفر في الموقع المتطلبات الصحية طبقاً لقوانين وقرارات الطب الوقائي بوزارة الصحة والمتطلبات البيئية لجهاز شؤون البيئة (مسافة ١٠ أمتار من جميع الجهات بعيداً عن أقرب سكن)
- تفادي الأراضي الزراعية قدر الإمكان (ويفضل الأراضي المملوكة للدولة لتلافي أي نزاعات مستقبلية) مع الأخذ في الاعتبار إمكانية استخدام الأراضي الزراعية عند الضرورة
- يمكن استخدام أنواع محطات ذات تكنولوجيا لا تحتاج إلى مساحة أرض كبيرة (مثل online pump station)، وذلك طبقاً لمتطلبات التصميم وطبيعة المكان الجغرافية والاجتماعية
- إحكام غلق بيارات المحطات وعدم السماح بفتحها أثناء التشغيل، بل أثناء الصيانة فقط
- مراعاة عوامل تكوين وانبعاث الروائح
- مراعاة المسافات المقررة لحرم المقابر (الجبانات) وهي ٢٠٠ م من جميع الاتجاهات

معايير اختيار موقع محطة المعالجة

يلزم أن يتوافر في موقع محطة المعالجة الاشتراطات الآتية:

- أن يكون الموقع بعيداً عن التجمعات السكنية للقرية بمسافة آمنة لا تقل عن (٥٠٠ متر) طبقاً للاشتراطات والقوانين المنظمة. وفي حالة تعذر توافر تلك المسافة نتيجة لزحف العمران أو نتيجة للتكتل السكاني بمنطقة الدراسة، يجب استخدام أنظمة التحكم في الروائح والانبعاثات للوحدات التي تسبق الوحدات البيولوجية، وكذلك الوحدات التي تتعامل مع الحمأة الناتجة بجميع أنواعها، مع مراعاة أنه في مثل هذه الحالات يجب عدم استخدام أية معدات تهوية يمكنها أن تحدث رذاذاً في الهواء، كوحدات التهوية السطحية أو المرشحات الزلطية. ووجوب تغطية وحدات المعالجة حتى لا تنتشر أية مواد غير مرغوبة بشكل سلبي بالمنطقة المحيطة
- أن يكون هناك طريق للمحطة بعرض لا يقل عن ٦-٨ متر، على أن يسمح هذا العرض بمرور خطوط الطرد القادمة لمحطة المعالجة حالياً ومستقبلاً، مع تحمل حمولة مناسبة من سيارات النقل الثقيل
- أن يكون الموقع قريباً ما أمكن من مكان التخلص النهائي للمياه المعالجة (مصرف - أراضي للاستزراع). ويراعى ذلك عند تصميم نظام التخلص أو إعادة الاستخدام



٢٠٠٢

Page 36 of 56

- أن يكون الموقع تحت الرياح السائدة على المنطقة العمرانية المجاورة. وإذا تعذر ذلك، لابد من اعتبار وضع تصور لكيفية التحكم في الروائح خاصة لأعمال المعالجة الأولية ووحدات التعامل مع الحمأة
- الأخذ في الاعتبار التوسع المستقبلي للمحطة. يجب أن يراعى عند تحديد مساحة الموقع أن تكون كافية للتوسعات بمنطقة الخدمة، بغرض احتواء النمو السكاني المستقبلي أو المخطط بالمنطقة
- عدم وجود عوائق بالموقع (أنابيب غاز - صرف مغطي - خطوط كهرباء ضغط عالي، إلخ)، وأن تتوافر في الموقع المتطلبات الصحية طبقا لقوانين وقرارات وزارة الصحة والمتطلبات البيئية لجهاز شئون البيئة المصري
- تفادي الأراضي الزراعية قدر الإمكان (ويفضل الأراضي البور أو الصحراوية)، وبما لا يخل بالدراسة الاقتصادية للمشروع. مع مراعاة أنه عندما تفرض الضرورة استخدام الأراضي الزراعية، يتم الاعتماد على النظم التي تحتاج إلى مساحات أقل نسبيا سواء كان ذلك لمعالجة المياه أو نظم تناول الحمأة

اختيار البدائل

يعد توافر البدائل شرطا أساسيا للتأكيد على أن هناك منهجية للتبرع وتطبيقا للمبادئ السابق ذكرها عند إجراء التطوع وبدون بدائل، لا يمكن المطالبة بالطابع الطوعي. يتم وضع بدائل للأراضي كمقترح من خلال المجتمع وذلك للاختيار من بينها طبقا للمعايير الفنية المطلوبة للأراضي المقترحة. ويتم اقتراح هذه الأراضي من خلال المجتمع لاحتمال عدم التراضي في البيع أو الشراء أو في حالة التراجع عن التبرع أو عدم توافرها مع الاشتراطات والمعايير بناء على نفس المعايير والاحتياجات السابقة، وطبقا للتصميم أو المعاينة الفنية التي تتم، واستيفاء الأرض للاشتراطات والمعايير البيئية والصحية.



لـ

Page 37 of 56

ملحق رقم ٢: صورة من قرار المحافظ بتشكيل لجنة الأراضي بالمحافظة

RECEIVED 05/01/2019 07:28 27021503 TO 030227921007 11/02

محافظة البحيرة
إدارة الأعمال للشئون القانونية
إدارة الشؤون والتشريع
٢٠١٩

"قرار رقم (١٥١٨) لسنة ٢٠١٩
صادر بتاريخ ١١ / ١١ / ٢٠١٩"

"محافظ البحيرة"

٥ بعد الاتفاق على القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية وتنظيماتها ..

٥ وعلى القانون رقم ٨١ لسنة ٢٠١٦ بشأن إصدار قانون الخدمة المدنية .

٥ وعلى تفويض السيدة المهندس / نيلب المحافظ / في بعض الاختصاصات .

٥ وعلى ما تأثر به بقا بتاريخ ٢٠١٦/١١/٩ على محضر الاجتماع المؤرخ في ٢٠١٦/١٠/٢٩ بشأن التفكير المبدئي بخصوص مشروعات خدمات الصرف الصحي المستدامة .. الخ .

٥ وعلى ما ارتأه لتصالح العام وصالح العمل .

المندوب

السيد /

١- المهندس / محمد إسماعيل / رئيس الوحدة المحلية لقرى ومدينة قوس بحارة

٢- السيد الأستاذ / منسوب من مديرية الصحة بالبحيرة

٣- السيد المهندس / منسوب من إدارة شئون البيئة بالمحافظة

٤- السيد المهندس / منسوب من الإدارة العامة لتنشيط والتنمية العمرانية بالمحافظة

الطائفة الثانية

تتكون من:

١- كاتيب مع ممثلي وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية - وزارة الري والسوداء المائية .. والجهات المعنية والمتمثلين في تنفيذ مشروعات خدمات الصرف الصحي المستدامة ، لوضع الحلول اللازمة بخصوص الأراضي المزيج تنفيذ المشروعات عليها واية موقوفات أخرى ، على وعلى تنفيذ تلك المشروعات لخدمة أراضي لخدمات الصرف الصحي .

٢- إعداد تقرير بالنتيجة عملها للعرض عليها .

الطائفة الثالثة

١- للجنة أن تستعين بمن تراه في مباشرة عملها

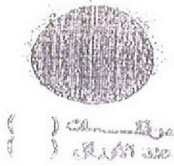


N
١١/٦

١١/٦

١١/٦

ملحق رقم ٣: نسخة من تعليمات محافظ الدقهلية بالمستندات المطلوبة للتخصيص



Handwritten signature and date ٢٠١٦/٤/٢٤



رقم (٩) لسنة ٢٠١٦

في ضوء ما ورد بكتاب وزارة التنمية المحلية رقم ٢٢٢٥ المؤرخ ٢٠١٦/٤/٢٤ بشأن ما استقر عليه ركن هيئة مستشاري مجلس الوزراء والهيئة العامة لمجلس الوزراء على أن السيد المهندس رئيس مجلس الوزراء يوافقها لملحقات المادة (١٣٣) من قانون الإدارة المحلية هو للوزارة إصدار قرارات تخصيص الأراضي لشروعات ذات طابع عام بحيث أن الجهات المختصة بالدولة لم عليها بموجب المرسوم (١٣٦) لسنة ٢٠١١.

لذا يتعين على السيد المحافظ ورئيسة الجهات المختصة في الدقهلية أن يوافقا على ما يلي:

١- عمل مذكرات مرفوعة من السيد المحافظ بالعرض للتخصيص لأراضي الدولة.

٢- عمل مذكرات رسمية من السيد المحافظ بالعرض للتخصيص لأراضي الدولة.

٣- إرفاق أملاك رسم كروكي معتمد صالح للعرض في الهيئة الرسمية.

٤- تجهيد العرض المطلوب لتخصيص الأرض له.

٥- تجهيد الجهة المالكة للأرض.

٦- تجهيد الجهة المطلوب التخصيص بها (أو ملحقها لملحقات المادة (١٣٣) من القانون ٢٢ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الإدارة المحلية).

٧- تجهيد نوع التخصيص هل بالبيع أم بالإيجار أو بأقل من أسوأ المثل.

٨- عمل مرفوعة وزارة الزراعة إذا كانت الأرض زراعية.

٩- عمل مرفوعة المركز الوطني للتخطيط والتنمية الحضرية إذا كانت الأرض المخططة فيها مائة ألف متر مربع أو أكثر من أسوأ المثل.

١٠- عمل مرفوعة القيرع إذا كانت الأرض المخططة فيها مائة ألف متر مربع أو أكثر من أسوأ المثل.

١١- المرفوعة التي حجة العرض والتخصيص المطلوب.

١٢- أي مستند أو مراسلات توثق إقامة العلاقة بينها.

والله ولي القدر

مستشاري المحافظة

٢٠١٦/٤/٢٤

Handwritten signature and date ٢٤



٢٥٠٢

- مستشاري المحافظة
- مستشاري الوزراء المحافظ
- مدير عام الأملاك
- رؤساء الوحدات المحلية للمراكز والمدن والأحياء
- مديري البلديات
- رئيس شركة كهرباء شمال الدقهلية لتوزيع الكهرباء
- رئيس شركة مياه الشرب والصرف الصحي

Handwritten signature

Handwritten signature

كشف جميع تبرعات الأهالي بقرية
نشراء أرض محطة

م	الاسم	الوظيفة أو اللقب	التكليفون	المبلغ بالجنيه	التوقيع
١					
٢					
٣					
٤					
٥					
٦					
٧					
٨					
٩					
١٠					
١١					
١٢					
١٣					
١٤					
١٥					
١٦					
١٧					
١٨					
١٩					
٢٠					
٢١					
٢٢					
٢٣					
٢٤					
٢٥					
٢٦					
٢٧					
٢٨					
٢٩					
٣٠					
٣١					
٣٢					
٣٣					
٣٤					
٣٥					
٣٦					
٣٧					
٣٨					
٣٩					
٤٠					
٤١					
٤٢					
٤٣					

رئيس اللجنة

أعضاء اللجنة

عضو اللجنة المسئول



أحمد

أحمد

ملحق رقم ٥: نموذج إيصال استلام تبرعات

وزارة الشؤون الاجتماعية

جمعية

المشهرة برقم (.....)

إيصال استلام نقدية \ شيك

إيصال استلام رقم

التاريخ/...../..... ٢٠.....

استلمت أنا/..... من السيد/.....

مبلغ وقدره (بالأرقام والحروف).....

وذلك نظير.....

وقد تم دفع المبلغ نقدا

المستلم

لا يعتبر هذا الإيصال رسميا ما لم يكن مختوما بخاتم الجمعية



للم

شرف

ملحق رقم ٦: محضر جلسة لجنة محلية

محضر جلسة لجنة محلية

قرية : مركز : محافظة :

يوم: ٢٠١٧ /

أعضاء اللجنة الحاضرين :

[illegible]

جدول أعمال الجلسة :

- 1
 2
 3
 4
 5

القرارات التي تم اتخاذها من قبل اللجنة

م	الموضوع الذي تم مناقشته	القرار التنفيذي	المسؤولين عن التنفيذ والمتابعة
١			
٢			
٣			

توصيات للاجتماع القادم :

أمين اللجنة

مكتبة الحجة

توقيع
رئيس اللجنة المحلية



Page

ملحق رقم ٧: محضر تشكيل لجنة محلية

محضر تشكيل لجنة محلية لإدارة مشروع الصرف الصحي بقرية

إنه في يوم الموافق/...../..... بناحية مركز محافظة اجتمع مشايخ وكبار وممثلي عائلات وأهالي قرية للتشاور وتشكيل لجنة فرعية خاصة بمشروع الصرف الصحي وتمثل هذه اللجنة قرية وذلك لإدارة ومتابعة مشروع الصرف الصحي ومهامها كالآتي:

- إدارة المشروع داخل القرية
- تشكيل لجنة فرعية لجمع المساهمات الخاصة بالأراضي
- توعية الأهالي بالمشروع
- إعلان الأهالي بموقع الأرض وثمرتها في الأماكن العامة ونصيب الفرد والمجتمع بها وكيفية تحديد المساهمات

وقد كان السادة الحضور ممثلي اللجنة كالتالي:

م	الأسماء	ممثل عن	رقم التليفون	التوقيع
١				
٢				
٣				
٤				
٥				
٦				
٧				

وتشكيل لجنة فرعية خاصة بجمع مساهمات شراء أرض محطة (المعالجة / الرفع) ومهامها كالآتي :

- التشاور مع الأهالي حول موقع (الأرض) بحضور مسئولي المشروع
- تحديد الموقع المراد شراؤه
- التشاور مع مالك الأرض حول السعر بالتراضي
- التأكد من عدم وجود إكراه أو ضغط في الشراء من المالك
- تحديد نصيب كل فرد في المجتمع في المساهمة في سعر الأرض بالاشتراك مع اللجنة الأساسية
- تحديد الأسر أو الأفراد غير القادرة على المساهمة



أشـ

Page 43 of 56

وأسماء هذه اللجنة كالتالي:

م	الأسماء	الوظيفة	رقم البطاقة	الصفة داخل اللجنة	رقم التليفون	التوقيع
١						
٢						
٣						
٤						
٥						
٦						
٧						

وقد تم اعتماد محضر تشكيل هذه اللجنة بناء على توقيعات السادة ممثلي العائلات والأهالي بالقرية على أن تتبع هذه اللجنة الفرعية اللجنة الرئيسية في جميع قراراتها وكما هو موضح بالمحضر.

على أن يتم نشر هذا المحضر في الأماكن العامة لإتاحة الفرص لأهالي القرية للتعرف على أعضاء اللجنة.

هذا وقد أقفل المحضر في ساعته وتاريخه الساعة يوم الموافق/...../.....



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

محضر جلسة تجميع مساهمات محلية

قرية : مركز : محافظة :

مكان الاجتماع : تاريخ الاجتماع :

اجتمعت لجنة بلد / التابعة لمركز : محافظة :

وبرئاسة السيد / رئيس اللجنة

السيد / مسكرتير اللجنة

السيد / أمين الصندوق

وبحضور كل من أعضاء اللجنة وكبار العائلات والمشايخ والعمد .

م	الاسم	الوظيفة أو اللقب	التعيين	التوقيع
١				
٢				
٣				
٤				
٥				
٦				
٧				
٨				
٩				
١٠				
١١				
١٢				
١٣				
١٤				
١٥				
١٦				
١٧				

اتفقت اللجنة على تجميع مساهمات محلية لشراء أرض لتنفيذ (محطة معالجة / محطة رفع) للقرية لتغطي قرى

..... / /

تم الاتفاق على أن يكون نظام تجميع المساهمات كالاتى :

١. الأسرة : مبلغ

٢. المنزل : مبلغ

٣. الفرد : مبلغ

٤. حسب حيازة الأرض الزراعية ليكون

الأسرة المالكة ٥٠ - ١٠ فدان :

الأسرة المالكة ١ - ٥ فدان :

الأسرة المالكة أقل من فدان :



(٢٥٠٢)

لإم

Handwritten signature

تم الاتفاق على أن يتم التجميع من القرية بالكامل بنظام واحد فقط ليغطي جميع أهالي القرية مع عمل حصر
لأسر الغير قادره على الدفع لتحديد طريقة التعامل معهم.

تم تكوين لجنة فرعية من لجنة البلد لتكون هي المسئولة عن التجميع والشراء والتسجيل والتنازل للشركة مكونة

من :

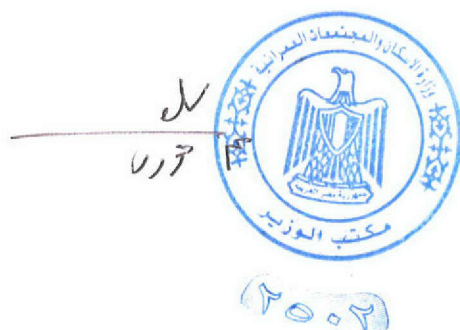
التوقيع

- | | |
|--------|----|
| رئيساً | ١. |
| أمين | ٢. |
| أعضاء | ٣. |
| أعضاء | ٤. |
| أعضاء | ٥. |

أغلق المحضر في تاريخه وقام الحاضرين بالتوقيع عليه جميعاً .

توقيع امين اللجنة

توقيع رئيس اللجنة المحلية



Handwritten signature

Handwritten signature

ملحق رقم ٩: نموذج عقد تبرع

عقد تبرع بدون عوض أو مقابل

إنه في يوم الموافق / / ٢٠ وفي تمام الساعة

تم تحرير هذا العقد بين كل من:

أولاً: الطرف الأول :المقيم بناحية

.....مركز/ قسممحافظة

"طرف أول متبرع"

ثانياً: الطرف الثاني: شركة مياه الشرب والصرف الصحي ب.....والكائن مقرهاويمثلها قانوناً في هذا العقد السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب بصفته

"طرف ثاني متبرع إليه"

"تمهيد"

١- يمتلك الطرف الأول ما هو مساحته والمحدد الحدود الآتية:

الحد البحري :

الحد القبلي :

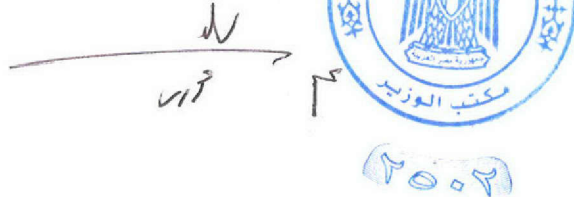
الحد الشرقي :

الحد الغربي :

٢- وبناء على رغبة الطرف الأول (المتبرع) ودون ضغط أو إكراه وهو في كامل الأهلية في التبرع بهذه المساحة لصالح الطرف

الثاني -المتبرع إليه- لإقامة بناحية مركز \ قسممحافظة

وذلك بدون مقابل أو عوض لإقامة وإنشاء هذا المشروع على هذه المساحة المشينة بعالیه.



ش

ش

وبعد أن أقر الطرفين بصفتيهما وأهليتهما القانونية للتعاقد فقد اتفقا على الآتي:

أولاً: يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد مكتملاً ومتمماً لأحكامه وملزماً للطرفين.

ثانياً: تبرع الطرف الأول -المتبرع- بموجب هذا العقد وأسقط وتنازل إلى الطرف الثاني -متبرع إليه- بدون مقابل أو عوض عما هو مساحته.....

ثالثاً: يلتزم الطرف الأول -المتبرع- بتقديم كافة الضمانات الفعلية والقانونية للطرف الثاني -المتبرع إليه- في مواجهة الغير.

رابعاً: يتعهد الطرف الأول -المتبرع- بتقديم كافة مستندات الملكية والتوقيع على هذا العقد الرسمي النهائي وقت طلب الطرف الثاني -المتبرع إليه- وإذا تأخر يلتزم بجميع مصاريف صحة ونفاذ العقد بصفة رسمية أو غير رسمية.

خامساً: يقر الطرف الأول -المتبرع- بأن المساحة والقدر المتبرع به مملوك له ملكية خاصة وآلت ملكيته له عن طريق وأن هذه المساحة خالية من الرهون والغرامات وأي مديونيات وليس عليها أي نزاع قضائي وأنها خالية من أي إشغالات أو مستأجرين يمكن أن يقع عليهم أي تأثيرات سلبية.

سادساً: في حالة عدم التزام الطرف الثاني -المتبرع إليه- بتنفيذ المشروع المذكور بتمهيد هذا العقد خلال مدة.....سنوات يعتبر العقد لاغياً وتؤول الأرض إلى الطرف الأول مرة أخرى بدون قيد أو شرط.

سابعاً: يتعهد الطرف الثاني -المتبرع إليه- بعدم استخدام الأرض محل التعاقد في أية أغراض أخرى غير المخصصة بالعقد وإلا يعتبر العقد لاغياً من تلقاء نفسه.

ثامناً: يقر الطرف الأول -المتبرع- بأنه بتوقيعه على هذا العقد قد تنازل عن كامل حقوقه على المساحة محل التعاقد ولا يجوز له ترتيب أي حق على هذه المساحة حالاً أو مستقبلاً إلا في حالة إخلال الطرف الثاني -المتبرع إليه- بالتزاماته بموجب المادة السادسة من هذا العقد، كما يقر أن المساحة محل التعاقد قد أصبحت في حيازة وتحت تصرف الطرف الثاني.

تاسعاً: في حالة وجود أي نزاع لا قدر الله بشأن هذا العقد تكون محكمة هي المحكمة المختصة بنظر النزاع ويتحمل الطرف الأول مصاريف ورسوم هذا النزاع.

تحرر هذا العقد من صورتين بيد كل طرف صورة للعمل بموجبها وقت اللزوم.

الطرف الأول "المتبرع"	الطرف الثاني "المتبرع إليه"
الاسم:	السيد المهندس: رئيس مجلس الإدارة والعضو
التوقيع:	المنتدب لشركة مياه الشرب والصرف الصحي
الرقم القومي:	بمحافظة بصفته

الشهود

شاهد أول

الاسم:

التوقيع:

الرقم القومي:

شاهد ثاني

الاسم:

التوقيع:

الرقم القومي:



١١٦

تحريراً في ٢٠ / /

17

ملحق رقم ١١: نموذج عقد بيع بالتراضي

الشركة القابضة لمياه الشرب والصرف الصحي

شركة مياه الشرب والصرف الصحي

عقود بيع أملاك ابتدائي

إنه في يوم الموافق / /

تحرر هذا العقد بين كل من:

أولا السيد / السن: الجنسية:

الديانة: المهنة: رقم البطاقة:

سجل مدني: تاريخ صدورها: محل الإقامة:

(طرف أول بائع)

ثانيا: شركة مياه الشرب والصرف الصحي ويمثلها الجنسية:

الديانة: المهنة: رقم البطاقة:

سجل مدني: تاريخ صدورها: محل الإقامة:

(طرف ثاني بائع)

أقر الطرفان بأهليتهما القانونية والفعالية على التعاقد وقد تم الاتفاق والتراضي بينهما على ما يأتي:

ولما كان الطرف الأول البائع يرغب في بيع قطعة الأرض المذكورة بدون أي ضغط أو إكراه على البيع إلى الطرف الثاني المشتري القابل لذلك فقد اتفقوا على الآتي:

أقر الطرفان أن البيع تم بالتراضي وبدون أي ضغط أو إكراه وأنه تم الاتفاق على السعر طبقا للأسعار التي تم الاسترشاد بها وما تم التراضي والاتفاق عليه.

البند الأول

باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقد بكافة الضمانات العملية والقانونية الطرف الأول إلى الطرف الثاني الذي قبل مشتري الموضوع بالبند الثاني عشر فيما بعد.

ملحوظة: إذا كان أحد الطرفين أكثر من شخص واحد يضاف أنهم متضامنين متكافلين فيما بينهم.

- يقر الطرف الثاني بمعاينته الفنية النافية للجهالة طبقا للمعايير الفنية لاختيار الأراضي وإقراره بصلاحيته الأرض لإقامة مشروع صرف صحي بقرية (.....) لبناء محطة (رفع معالجة)

مكتب الوزير
٢٥٠٢

هـ

Page 50 of 56

- يقر الطرف الأول بعلمه النافي للجهالة بأحقية في البيع بدون إكراه أو ضغط طبقاً للمبادئ الخاصة بالبيع والشراء.
- تم هذا البيع نظير ثمن وقده (فقط وقدره) دفع منها مبلغ عند التوقيع على هذا العقد ويعتبر هذا التوقيع بمثابة تخالص من المبلغ المدفوع والباقي قدره تدفع عند التوقيع على العقد النهائي.

البند الثالث

يضمن البائع خلو القطعة المبيع من جميع الديون والامتيازات والإختصاصات وكافة الحقوق العينية والأموال الأميرية أيًا كان نوعها كما أنه حائز لها حيازة هادئة وظاهرة ومثمرة وخالية من كل نزاع ولم يسبق له التصرف فيها بأي نوع من التصرفات وذلك تحت مسؤوليته وأن الأرض خالية من المستأجرين أو الشاغلين لها وإذا ظهر مستقبلاً أي حق من الحقوق هل هذه فيكون البائع ملزماً بسداده وشطبه مع إلزامه بكافة مصاريف السداد والشطب دون مسؤولية المشتري في شيء من ذلك.

البند الرابع

يقر البائع أن القطعة المبيعة واردة في تكليف كما هو ثابت من مكلفة رقم لسنة ٢٠ كما يقر بأن ملكيتها قد آلت إليه بطريق

الطرف الأول (البائع) الطرف الثاني (المشتري) الشهود

البند الخامس

يقر الطرف الثاني بأنه عاين القطعة المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وأنه قبل مشتراها بحالتها الراهنة.

البند السادس

يتعهد البائع بتقديم مستندات التملك والتكليف وكافة الإجراءات التي يتطلبها الشهر العقاري كشهادات التحسين وموافقة التنظيم إذا احتاج الأمر ذلك في مدة أقصاها (.....) حتى يتمكن الطرف الثاني من كافة الإجراءات اللازمة لإعداد العقد النهائي بمأمورية الشهر العقاري المختصة.

البند السابع

يلتزم البائع بتسليم القطعة المبيعة للمشتري بمجرد حصوله على جميع الثمن (والتوقيع على العقد النهائي) وفي حالة تأخر البائع عن التسليم أو وجد بالعين أي مانع يمنع المشتري من استلامها ووضع يده عليها كلها أو بعضها فتكون جميع العين المذكورة على البائع بطريق الإيجار بواقع الإيجار مبلغ ابتداء من تاريخ هذا العقد لغاية يوم الإخلاء والتسليم وذلك علاوة على التعويضات المتفق عليها بهذا العقد.

البند الثامن

إذا أخل أحد الطرفين بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي التزام من الالتزامات الناشئة عن هذا العقد يكون ملزماً بدفع مبلغ وقده بصفة تعويض يكون للطرف الثاني الحق في رفع دعوى بصحة نفاذ هذا العقد مع طلب التعويضات والمصاريف اللازمة.

البند التاسع

أقر الطرفين على أن المحكمة التي تقع بدائرتها المبيع هي المختصة عند حصول أي نزاع بشأن هذا البيع.



البند العاشر

جميع مصروفات هذا العقد ورسوم التسجيل على عاتق الطرف الثاني (المشتري).

البند الحادي عشر

..... المبيع بناحيةمركزمحافظة بيانها وحدودها ومعالمها على
النحو التالي بالصفحة التالية (رقم ٤).

البند الثاني عشر

اشتراطات

خاصة

.....
.....

الشهود

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)



.....

.....

بيان الحدود والمعالم

[illegible]

تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل من الطرفين نسخة.

الشهود

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)



Page 5

محكمة مركز كفر الشيخ
جده ٢٠١٤، مدني

شهادة من واقع الجدول

بناءً على الطلب المقدم من / بشار طارق كمال
بشأن الحصول على شهادة من واقع جدول مدني مركز كفر الشيخ
في الدعوى رقم ٦٨٢٠ لسنة ٢٠١٤ صحة توقيع مركز كفر الشيخ
وبالكشف من واقع الجدول تبين أن الدعوى رقم ٦٨٢٠ لسنة ٢٠١٤ من مركز كفر الشيخ
المرفوعة من / عبد الجواد يوسف عبد الجواد بصفته رئيس مجلس إدارة جمعية
تنمية المجتمع بقرية الغابات
ضد / عبد الجواد يوسف عبد الجواد على اقليم بقرية الغابات
تبين أن موضوعها / لسماع الحكم أو ثمة بصفة توقيع المدعى عليه على عقد البيع
المؤرخ ٦/١١/٢٠١٤ والمتضمن بيعه للطالب بصفته قطعة أرض مساحتها ١١٠٠ م^٢
والحدود المحددة والمطالبة بصدر الصحيفة والعقد سند الدعوى
مع الزامه المصروفات والتعاقب

والدعوى مستوفى اختتمت جلسة ١٢/١٠/٢٠١٤ أول جلسة

تضمنت ما يلي بناءً على طلب الطالب يدون أدنى مسئولية على أقدم الكتاب وذلك
بعد سماع الخصم المقرر وتاريخه بالتقصيرية رقم بقا شيخ

في ٢٠١٢

الموسم

المصور

أول المحكمة

أنزاعه

٢٠١٤/١١/٢٠



٢٥٠٢

ملحق رقم ١٣: نموذج استمارة تقديم شكوى

إستمارة تقديم شكوى

اليوم : التاريخ :
 المحافظة : الشركة : قرية :
 مسئول المتابعة : مسئول المشاركة المجتمعية :

نوع الشكوى	عرض تفاصيل الشكوى	الرد على الشكوى
١. خاصة بالمقاول ٢. خاصة الشركة مياه الشرب : صرف صحي :		
٣. خاصة بنقص معلومات		
٤. خاصة بفريق عمل الشركة		
٥. خاصة بالمسؤولين بموقع العمل المسؤولين الفنيين المسؤولين الإداريين		
٦. خاصة بالأعطال بالموقع - مواسير - مطابق - خطوط شوارع - محطة رفع		
٧. خاصة بالأراضي والأماكن - خط يمر بالأراضي الزراعية - أرض أملاك لا تفتزع - منازل تهدم		

توقيع المسئول بالشركة

توقيع القيادة المحلية

توقيع الشاكي

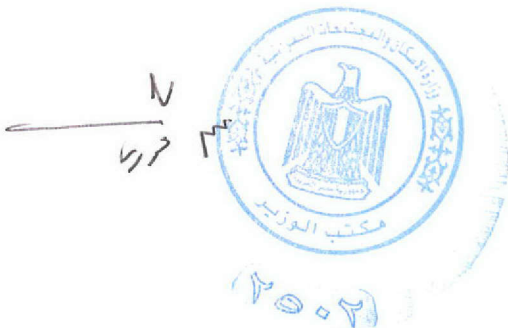
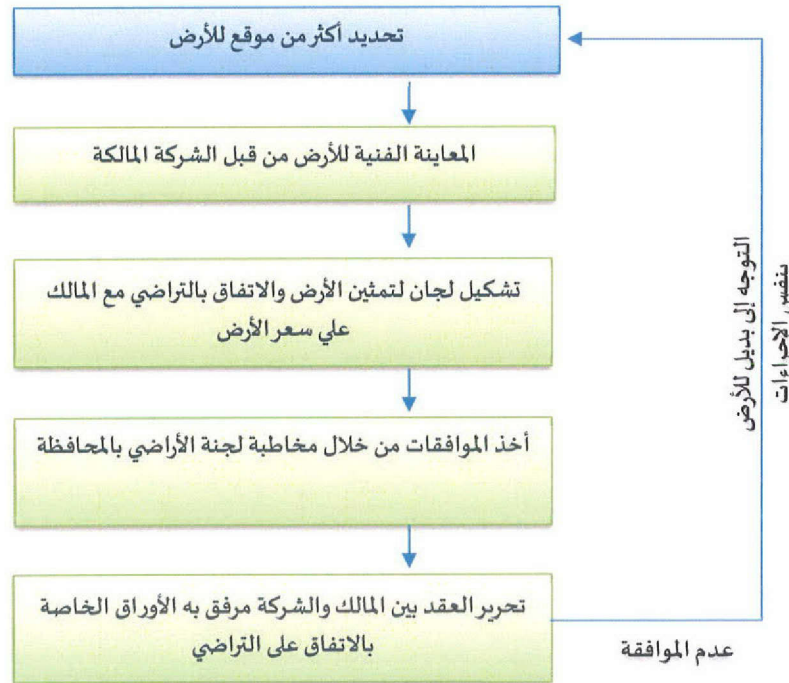


الم

الم

- يقوم الطرفان بالاتفاق على سعر الأرض، ويتم ذلك بالتراضي في ضوء السعر الاسترشادي المحدد من قبل هيئة المساحة وسعر السوق بالمنطقة
 - يتم دفع قيمة الأرض في موعد أقصاه ٣ شهور من تاريخ تحرير العقد
 - لا يتم السير في إجراءات تسجيل العقد إلا بعد استلام دفعة مقدمة من ثمن الأرض (٥٠% مثلا من السعر الذي تم الاتفاق عليه للأرض). ويتم تسلم كامل قيمة الأرض قبل الحصول عليها من المشتري و قبل البدء في تنفيذ أي أعمال
 - في حالة عدم التراضي، يتم البحث عن بديل لتلك الأرض بنفس المعايير والاشتراطات الفنية
 - تقوم وحدات المشاركة المجتمعية بشركات المياه بمتابعة سير الإجراءات لتذليل أي عقبات يمكن أن تطرأ
- يحتوى جدول (٤) على الإجراءات الخاصة بشراء الأرض من المالك بالتراضي.

شكل رقم (١): إجراءات شراء الأرض بالتراضي



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

الجهات التي لها حق الموافقة على الإجراءات القياسية الموحدة للحصول على الأراضي

١. وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
٢. وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي
٣. وزارة التنمية المحلية
٤. وزارة العدل
٥. وزارة شئون البيئة
٦. وزارة الصحة والسكان
٧. وزارة الموارد المائية والري
٨. أخرى



Handwritten signature

Handwritten signature