

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٧٠ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٤

باعتداد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ١٧,٠٦٧ فدان

بالحي الخامس بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة لجمعية التيسير للتضامن والتنمية

لإقامة نشاط عمرانى (فيلات)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

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

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٩٥) بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢١
بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (١١-أ) بالحى السادس بمنطقة التوسعات
الشرقية بمساحة ١٧,٠٦٧ فدان لصالح جمعية التيسير للإسكان التعاونى للعاملين
بالإدارة العامة لشرطة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة (وزارة الداخلية)
لإقامة نشاط عمرانى فيلات ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٥) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢
بتوصيف قطعة الأرض لتكون قطعة الأرض رقم (١١-أ) بالحى الخامس بالتوسعات
الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٦) بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٨
بالموافقة على نقل تخصيص قطعة الأرض رقم (١١-أ) بالحى الخامس بالتوسعات
الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر إلى جمعية التيسير للتضامن والتنمية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٨/٨ بين الهيئة وجمعية التيسير
للتضامن والتنمية لقطعة الأرض رقم (١١-أ) بالحى الخامس بمنطقة التوسعات
الشرقية بمساحة ١٧,٠٦٧ فدان لإقامة نشاط عمرانى متكامل (فيلات) والموضح به
استلام الأرض بتاريخ ٢٠١٨/٤/١٢ بمساحة ٢٧١٦٨٣,٢٧٩٥ م تعادل ١٧,٠٦٧ فدان ؛
وعلى خطاب جمعية التيسير للتضامن والتنمية بتاريخ ٢٠١٩/٩/٤ والمرفق به
ما يفيد سداد المصاريف الإدارية نظير استصدار القرار الوزارى ؛

وعلى خطاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٨٦٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٩/١١
مرفقاً به لوحة للمراجعة الفنية للمشروع عاليه والمستندات المطلوبة والبرنامج الزمنى
للمراجعة الفنية ؛

وعلى البرنامج الزمني المعتمد للمشروع بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٣ طبقاً للمدة المحددة بالتعاقد في ضوء القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٥٣٤٨٥) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٥ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً به عدد ٧ لوحات المخطط العام للمشروع للمراجعة الفنية والتوقيع ؛

وعلى كتاب جهاز المدينة الوارد برقم (٤٢٣٢٨٧) بتاريخ ٢٠١٩/١١/٣ والمرفق به عدد ٧ لوحات بعد الاعتماد وكذا موقف كامل للقطعة عاليه وكارت وصف الأرض بمساحة ٢٧١٦٨٣م^٢ بما يعادل ١٧,٠٦٧ فدان ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري للمشروع الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات ورسومات المخطط العام المقدمة من جمعية التيسير للتضامن والتنمية لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١١) بمساحة ١٧,٠٦٧ فدان بالحي الخامس بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط عمراني (فيلات) ، وأن هذه الموافقة تمت وفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٦ المعروضة علينا لاستصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١١) بمساحة ١٧,٠٦٧ فدان بما يعادل ٢٧١٦٨٣م^٢ (فقط واحد وسبعون ألفاً وستمائة وثلاثة وثمانون متراً مربعاً لا غير) بالحى الخامس بمنطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لجمعية التيسير للتضامن والتنمية لإقامة نشاط عمرانى (فيلات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بين الهيئة والجمعية بتاريخ ٢٠١٩/٨/٨ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية بعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بأن تكون منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات وبشرط موافقة قطاع التخطيط والمشروعات .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام للمشروع والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار وفقاً للشروط المرفقة وخلال أربع سنوات من تاريخ صدور هذا القرار .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية لتسخين المياه على النحو المتبع حالياً في الهيئة .

مادة ١٠ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

الصادر باعتماد المخطط العام للسادة جمعية التيسير

للتضامن والتنمية لإقامة نشاط - عمرانى متكامل -

بالقطعة رقم (١١-أ) بمنطقة التوسعات الشرقية

بمساحة ١٧,٠٦٧ فدان بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٧,٠٦٧ فدان أى ما يعادل

٢٧١٦٨٣ م^٢.

مكونات المشروع :

١- تبلغ المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع ٨,٥٣ فدان أى ما يعادل

٢٣٥٨٤١,٥ م^٢ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع ١,٣٦٥ فدان أى ما يعادل

٢٥٧٣٤ م^٢ وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية بالمشروع ٢,١٣ فدان

أى ما يعادل ٢٨٩٦٦ م^٢ وتمثل نسبة (١٢,٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية والمناطق الخضراء ومماشى

٥,٠٣ فدان أى ما يعادل ٢٢١١٤١,٥ م^٢ وتمثل نسبة (٢٩,٥٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان بالمشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) بالمشروع ٨,٥٣ فدان أى ما يعادل

٢٣٥٨٤١,٥ م^٢ وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول النماذج المعمارية :

النموذج	مساحة الأرض	مسطح المبنى بالدور الأرضي	عدد الوحدات	مسطح المبنى بالدور الأرضي لكل نموذج	عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي الوحدات بالنموذج
أ - ب	٢م٤٤٠	٢م١٦٠	١٥	٢م٢٤٠٠	فئتين متصلتين	٣٤
ج	٢م٢٨٠	٢م٨٠	٨	٢م٦٤٠	فيلا منفصلة	٨

الاشتراطات البنائية للمنطقة السكنية :

لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضي على قطعة الأرض الواحدة (F.P) على (٤٠٪) من مساحتها .

الارتفاعات : دور أرضي + أول + (٢٥٪) غرف سطح مع الالتزام والنقيد بارتفاعات (القوات المسلحة) .

الارتدادات : أمامي ٤م - جانبي ٣م - خلفي ٦م .

الكثافة : تبلغ الكثافة السكانية ٤٢,٨ ش/ف .

يتم الالتزام بتوفير أماكن للسيارات بمعدل سيارة لكل وحدة سكنية .

ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات بالمشروع ١,٣٦٥ فدان أى ما يعادل

٢٥٧٣٤م^٢ وتمثل نسبة (٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

الاستخدام	مساحة الأرض	النسبة البنائية	عدد الأدوار
تجارى إدارى		٣٠٪	(أرضي + أول) بارتفاع (٦م كحد أقصى) .
دينى	طبقاً للاشتراطات المعمول بها بالهيئة .		
غرف أمن			أرضي
الإجمالي	٢٥٧٣٤م ^٢		

الاشتراطات البنائية للخدمات :

- نسبة الاراضى المخصصة للخدمات من (٨-١٢%) من إجمالى مساحة الأرض .
- لا تزيد المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) على (٣٠%) للأنشطة التجارية والإدارية مع الالتزام بقيود الارتفاع لهيئة عمليات القوات المسلحة .
- لا تزيد المساحة المبنية المخصصة للنشاط الترفيهى على (١٠%) .
- الردود : الالتزام بترك ردود لا يقل عن ٦م من جميع الجهات بقطع أراضى الخدمات .
- يتم الالتزام بالمساحات المخصصة لانتظار السيارات بمعدل سيارة/٢٢٥م^٢ مبانٍ مغلقة بالمبانى الخدمية بمناطق الخدمات .

الاشتراطات العامة

- ١ - أقصى ارتفاع للمباني السكنية (دور أرضى + أول + غرف سطح) .
- ٢ - يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية للخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) الجارى تطبيقها بالهيئة طبقاً لكل نشاط على حدة طبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المحددة من قبل القوات المسلحة .
- ٣ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٤ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بُنيت أعلى سطح البناء مثل : آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تُكوّن فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على ألا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مساحة الدور الأرضى .
- ٥ - تتولى جمعية التيسير للتضامن والتنمية على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من : (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من : (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الجمعية بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٧ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٨ - تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الجمعية والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - تلتزم الجمعية باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تتولى الجمعية على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤، ٥، ٦) .

١١ - تلتزم الجمعية بالبرنامج الزمنى والمعتمد من الهيئة .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات بمنطقة الخدمات بواقع موقف سيارة ٢٢٥م من المباني المغلقة ، وبالنسبة للأنشطة الخدمية ذات الطبيعة الخاصة يتم توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات والكود المصرى وبواقع سيارة/وحدة سكنية بالمناطق المخصصة للإسكان .

١٣ - تلتزم الجمعية بقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

١٤ - الالتزام باشتراطات الجهات المعنية للأنشطة الخدمية .

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

(إمضاء)

