

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٠٥ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٦/٨/٢٠٢٠

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥ ب) بمساحة ٤,٧٨ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ جمال الدين حسن محمود نصار

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

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

العمرانية الجديدة ؛

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

وعلى قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية ؛

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

المجمعات 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

والمجمعات العمرانية ؛

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

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

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

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧

بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغائها

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى فى ضوء

إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط

من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ جمال الدين حسن محمود نصار لقطعة الأرض رقم (٥ب) بمساحة ٢م^٢٠٠٨٣ بما يعادل ٤,٧٨ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بيندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد/ جمال الدين حسن محمود نصار الوارد برقم (٨١٣٤) بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٢٠ بشأن استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٥ب) بمساحة ٢م^٢٠٠٨٣ بما يعادل ٤,٧٨ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمرفق طيه صورة التعاقد والتعهدات والتقويضات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ١٤/٧/٢٠٢٠ ؛
وعلى الطلب المقدم من المهندس الاستشارى المفوض من المخصص له الأرض الوارد برقم (٤١٤٣٤٢) بتاريخ ٢٢/٧/٢٠٢٠ والمرفق طيه عدد (٧) لوحات من المخطط التفصيلى للمشروع للاعتماد واستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣٢١٥٩) بتاريخ ٢٢/٧/٢٠٢٠ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفقاً به عدد (٧) لوحات للمشروع عاليه للمراجعة والإفادة بموقف قطعة الأرض وكذا الموقف التنفيذى؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٥٥٥٢) بتاريخ ١١/٨/٢٠٢٠ والمرفق طيه موقف قطعة الأرض وتقرير المعاينة المتضمن الموقف التنفيذى "لا يوجد مبانٍ" ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ١٨/٨/٢٠٢٠ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ جمال الدين حسن محمود نصار لاعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٥ب) بمساحة ٤,٧٨ فدان بما يعادل ٢٢٠٠٨٣م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٩ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـسـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥ب) بمساحة ٤,٧٨ فدان بما يعادل ٢٢٠٠٨٣م^٢ (عشرون ألفاً وثلاثة وثمانون متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ جمال الدين حسن محمود نصار لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - يلتزم المخصص له بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

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

مادة ٥ - يلتزم المخصص له بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

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

مادة ٧ - يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٦) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات .

مادة ٩ - يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

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 والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (٥٥) بمساحة ٢م٢٠٠٨٣ بما يعادل ٤,٧٨ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيد/ جمال الدين حسن محمود نصار

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٩

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢م٢٠٠٨٣ أى ما يعادل ٤,٧٨ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٧٢٨٣ أى ما يعادل

١,٧٣٤ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٢٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،

بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٢٩٥٨ بما يعادل ٠,٧ فدان

وتمثل نسبة (٤,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة لغرفة الأمان (F.P) بمساحة ٢م١٢ أى ما يعادل

٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م٥٤٣٠ أى ما يعادل

١,٢٩٢ فدان وتمثل نسبة (٢٧,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م٥٠٢٦ أى ما يعادل

١,١٩٦ فدان وتمثل نسبة (٢٥,٠٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م٢٣٣٢ أى ما يعادل ٠,٥٥٥ فدان

وتمثل نسبة (١١,٦١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٧٢٨٣م أى ما يعادل ١,٧٣٤ فدان وتمثل نسبة (٣٦,٢٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٩٥٨م بما يعادل ٠,٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	١٩٨٩	٨١٩	٤١,١٨	فيلا متصلة	١٠	
٢	١٦٢٨	٦٤٦	٣٩,٦٨	فيلا متصلة	٩	أرضى + أول +
٣	١٦٢٨	٦٤٦	٣٩,٦٨	فيلا متصلة	٩	غرف سطح
٤	٢٠٣٨	٨٤٧	٤١,٥٦	فيلا متصلة	١٠	
الإجمالى	٧٢٨٣	٢٩٥٨			٣٨	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- (أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان) .
- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥%) من المسطح المبنى للدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٦م وتكون المسافة من محور الممر

- ونهاية البلوك لا تزيد على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- (هـ) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (و) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
- (ز) يسمح بإقامة دور بديوم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .
- (ح) النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠%) للفيلا والمنفصلة و(٤٥%) للفيلا المتصلة وشبه المتصلة من إجمالي المساحة المخصصة للإسكان وبما لا يتجاوز (١٥%) من إجمالي المشروع .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣٥ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمترا المربع	النسبة المئوية من اجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٢٩٥٨	١٤,٧%
البوابات وغرف الأمن F.P	١٢	٠,٠٩%
الإجمالى	٢٩٧٠	١٤,٧٩%

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٣- يلتزم السيد/ جمال الدين حسن محمود نصار بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ جمال الدين حسن محمود نصار ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠- يلتزم المالك بتنفيذ مكونات المشروع وفقاً للبرنامج الزمني المقدم منه والمعتمد من الهيئة .

١١- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٢- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٣- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .

١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .

١٥- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

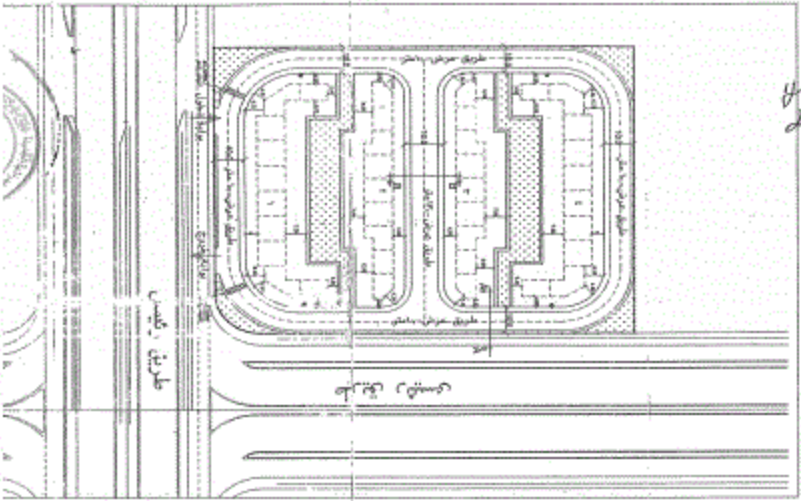
طرف ثانٍ

جمال الدين حسن محمود نصار

طرف أول

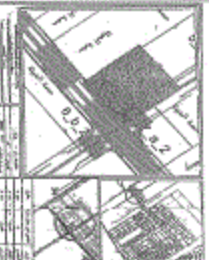
(إمضاء)

مخطط الموقع العام للمشروع




طريق رئيسي
طريق فرعي

كارت الارتفاع



موقع المشروع



الاشارة على البناء والتعمير

١- ارضى قديم (تحت الأرض) من ارضى سنة ١٩٥٠ م

٢- ارضى قديم (تحت الأرض) من ارضى سنة ١٩٥٠ م

٣- ارضى قديم (تحت الأرض) من ارضى سنة ١٩٥٠ م

٤- ارضى قديم (تحت الأرض) من ارضى سنة ١٩٥٠ م

٥- ارضى قديم (تحت الأرض) من ارضى سنة ١٩٥٠ م

٦- ارضى قديم (تحت الأرض) من ارضى سنة ١٩٥٠ م

٧- ارضى قديم (تحت الأرض) من ارضى سنة ١٩٥٠ م

٨- ارضى قديم (تحت الأرض) من ارضى سنة ١٩٥٠ م

٩- ارضى قديم (تحت الأرض) من ارضى سنة ١٩٥٠ م

١٠- ارضى قديم (تحت الأرض) من ارضى سنة ١٩٥٠ م

جدول تقسيم الاراضى السكنية

رقم القطعة	مساحة	عدد الوحدات	عدد السكان
١	١٠٠	١	١
٢	١٠٠	١	١
٣	١٠٠	١	١
٤	١٠٠	١	١
٥	١٠٠	١	١
٦	١٠٠	١	١
٧	١٠٠	١	١
٨	١٠٠	١	١
٩	١٠٠	١	١
١٠	١٠٠	١	١
١١	١٠٠	١	١
١٢	١٠٠	١	١
١٣	١٠٠	١	١
١٤	١٠٠	١	١
١٥	١٠٠	١	١
١٦	١٠٠	١	١
١٧	١٠٠	١	١
١٨	١٠٠	١	١
١٩	١٠٠	١	١
٢٠	١٠٠	١	١

