

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٨٨٢ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢١

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤/أ/٢) بمساحة ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ حمدى حسن محمد النهري 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 ٢٠٠٩/٦/٧ 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 ٢٠١٧/٢/٢٦

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

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 قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥
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
بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٨ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والسيد/ حمدى حسن محمد النهري لقطعة الأرض رقم (٤/أ/٢)
بمساحة ١٠٥٠٠م^٢ بما يعادل (٢,٥ فدان) الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة
الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من السيد/ أشرف على على محمد سنيان وكيلاً عن السيد /
حمدى حسن محمد النهري الوارد برقم ٤١٢١٢٧ بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٤ بشأن
استصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤/أ/٢) بمساحة
٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم ٣٥ بالحزام الأخضر بمدينة ٦
أكتوبر ، والمرفق طيه التعهدات اللازمة لاستصدار القرار الوزارى ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة ٢٠٢٠/٨/١٢ نظير المراجعة
الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم ٤١٧٤١٧
بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٦ والمرفق طيه عدد ٧ نوحات من المخطط التفصيلى للمشروع
للاعتناء واستصدار القرار الوزارى وكذا البرنامج الزمنى لتنفيذ المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم ٤٢٣٠٤ بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٨
لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفق به عدد ٧ نوحات للمشروع عاليه للمراجعة والإفادة
بكامل موقف قطعة الأرض النهائى (مالى - عقارى - تنفيذى - قانونى) ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر انوار برقم (٤١٨٩٠٩) بتاريخ ٢٢/٩/٢٠٢٠ والمرفق طيه اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والتوقيع عليها وكذا كامل موقف قطعة الأرض ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٢٠ ؛
وعلى التعهدين المقدمين من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً لطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسنوب 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 وعدم عرض وحدات المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

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/ حمدى حسن محمد النهري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤/أ) بمساحة ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى اللوحات الهندسية المرفقة التى تفيد أن المشروع محل القرار الوزارى عبارة عن مبنى واحد سكنى داخل قطعة الأرض ؛

وعلى مذكرة السيدة المهندسة نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٧/١٠/٢٠٢٠ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤/أ/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، المخصصة للسيد/ حمدى حسن محمد النهري لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم معه بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٩ والتي تعتبر جميعها مكنة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٧٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ 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 فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

مادة ٦ - يلتزم المخصص له بموافقة 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 لاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك ينغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

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

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

مادة ١٠- يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالى 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 تخطيط وتقسيم المشروع بقطعة الأرض رقم (٤/أ/٢)

بمساحة (١٠٥٠٠م^٢) بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ حمدى حسن محمد النهري

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقا للتعاقد المبرم

بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٩

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٥٠٠م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣٤٠٠م^٢ أى ما يعادل ٠,٨١ فدان وتمثل نسبة (٣٢,٣٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٥١٠م^٢ بما يعادل ٠,١٢ فدان وتمثل نسبة (٤,٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ٩م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٦٦م^٢ أى ما يعادل ٠,٣٠ فدان وتمثل نسبة (١٢,٠٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٧,٥٠م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٢ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٤٤١٧,٣٤م^٢ أى ما يعادل ١,٠٥٨ فدان وتمثل نسبة ٤٢,٠٧% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمصلى بمساحة ٤٧٠,١٦م^٢ أى ما يعادل ٠,١١ فدان وتمثل نسبة (٤,٤٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٣٤٠٠م^٢ أى ما يعادل ٠,٨١ فدان وتمثل نسبة (٣٢,٣٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٥١٠م^٢ بما يعادل ٠,١٢ فدان وتمثل نسبة (٤,٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

النمط	مساحة الدور الأرضى ٢م	تكرار النموذج	عدد الوحدات	اجمالى عدد الوحدات	النسبة البنائية المحققة	الحد الأقصى للنسبة البنائية للمشروع
نموذج سكنى	٥١٠	١	٤	٤	٥,٧٩٪	١٥٪

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي 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 لدور 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 عن 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) التردود لقطعة الأرض السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

(ز) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات) .

(ح) النسبة البنائية لا تزيد عن ٤٠٪ تنفيلاً لمنفصلة و ٤٥٪ تنفيلاً المتصلة وشبه المتصلة والنموذج السكنى من إجمالى المساحة المخصصة للإسكان وبما لا يتجاوز ١٥% من إجمالى المشروع .

(ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع المطنة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ى) 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 ٢م^٩ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) كثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - وكثافة السكنية المحققة ٧ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الارتفاع	النسبة البنائية المحققة	إجمالى عدد الوحدات	عدد الوحدات	تكرار النموذج	مساحة الدور الأرضى	النمط
أرضى + أول + غرف سطح	٥,٧٩٪	٤	٤	١	٥١٠	نموذج سكنى
		-	-	١	٨٨,٥٠	المسجد
		-	-	١	٩	غرف أمن
		-	-	-	٦٠٧,٥٠	الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١- يبنغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات لانتظار السيارات) .
- ٣- يلتزم السيد / حمدى حسن محمد النهري 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 فى مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام 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/ حمدى حسن محمد النهري ، على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق اداخنية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً لرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق اداخنية بكافة أنواعها .

- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً لرسومات 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 (٨، ٩، ١٠) .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية ، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى لتجراجات .

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

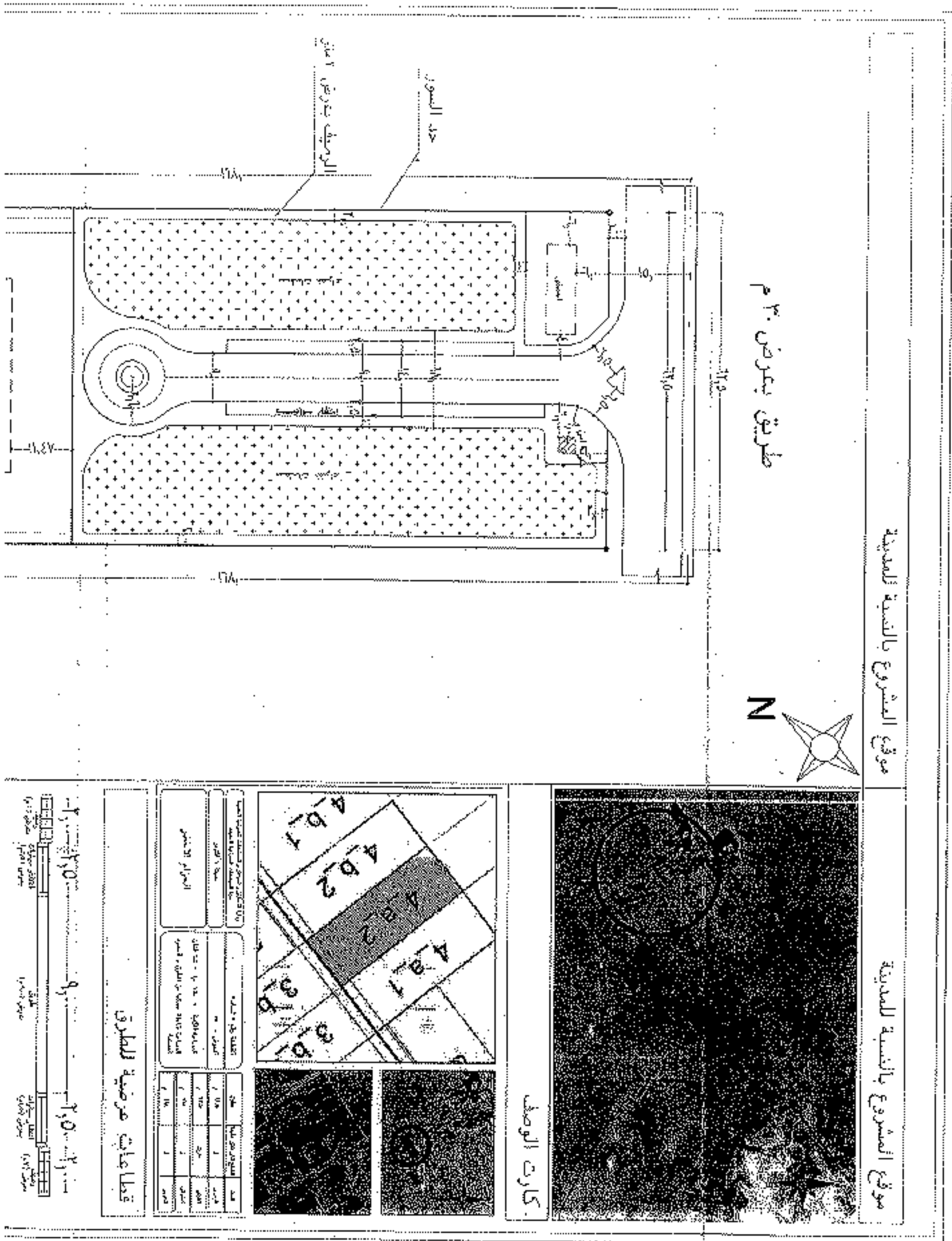
طرف أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

أشرف على محمد

٢٥ - كرا - ٥٩١ - ٤٨

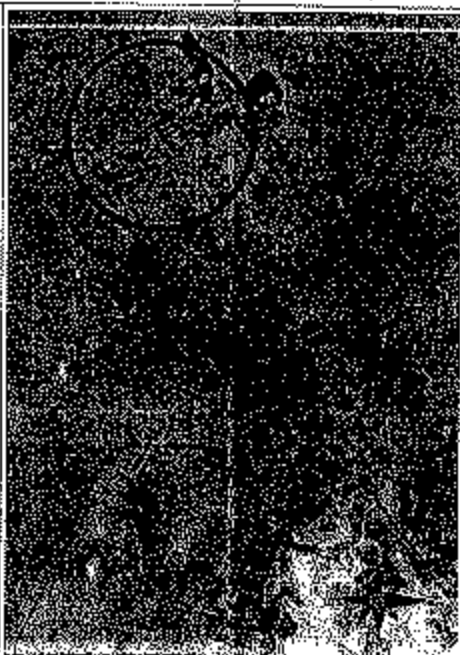


موقع المشروع بالنسبة للمدينة

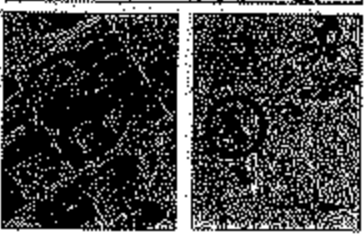
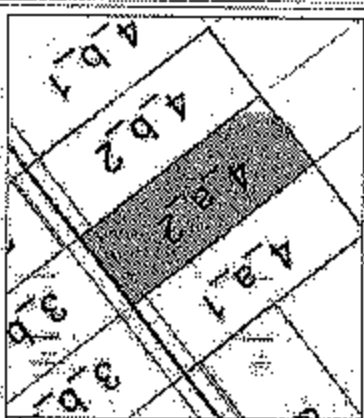
طريق بعرض ٣٠ م



موقع المشروع بالنسبة للمدينة



كارت الموقع



معلومات عامة		معلومات تقنية	
الاسم:	المشروع السكني	رقم المشروع:	٢٥ - كرا - ٥٩١ - ٤٨
المساحة الكلية:	١٠٠٠ م ^٢	المساحة المبنية:	١٠٠ م ^٢
عدد الوحدات:	١٠	عدد الطوابق:	١
تاريخ التصميم:	٢٠٢٠	تاريخ التنفيذ:	-

قطاعات عرضية للطرق



