

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ٩٨٤ لسنة ٢٠١٩

بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٨

باعتبار تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (12-A-2) بمساحة ٢١ ألف متر مربع
الواقعة بالحوض رقم ٢ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة السادس من أكتوبر
المخصصة للشركة الثلاثية للإعمار والمقاولات
لإقامة مشروع سكني

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات
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
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 الوزاري رقم ٤٣٢ 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 الصادر بجلسته رقم ١٠٣ بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦
والمتضمن الموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي
تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها من شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضى
في ضوء إمكانية تقدير 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 ٢٠١٩/٢/١٨ بين الهيئة والشركة الثلاثية للإعمار والمقاولات لقطعة الأرض رقم (12-A-2) الواقعة بالحوض رقم ٢ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة السادس من أكتوبر بنشاط سكني بمقابل نقدى بدفعه مقدمة (٢٥٪) بين كل من جهاز مدينة ٦ أكتوبر والشركة الثلاثية للإعمار والمقاولات ؛ 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 فدان بمدينة ٦ أكتوبر ، وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شركة السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، وانتهت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛ وعلى كتاب المكتب الاستشاري (مداد مهندسون استشاريون) الوارد برقم ٤٢٠٣٢٥

بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٣ مرفقاً به التالي :

عدد ٧ لوحات نهائية من المشروع .

صورة العقد المبرم بين الهيئة والشركة .

تفويض بالتوقيع على الشروط المرفقة .

تفويض المراجعة الفنية ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة السادس من أكتوبر رقم ٣٠٢٠٦ بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٨ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتقييم وكذا الموقف المالى لقطعة الأرض موضحاً به أن الشركة قد قامت بسداد (٢٥٪) من المطلوب للتقنين والباقي على ثلاثة سنوات ويستحق القسط الأول في ٢٠٢٠/١/١ ؛

وعلى ما يفيد سداد المصارييف الإدارية بتاريخ ٢٠١٩/١١/١٣ نظير استصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بجهاز المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من الشركة الثلاثية

للإعمار والمقاولات لاعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (12-A-2) بمساحة ٢١ ألف متر مربع الواقعة بالحوض رقم ٢ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة السادس من أكتوبر والمملوكة لإقامة مشروع سكني ، ووفقاً 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 ٢٠١٩/١١/٢٤ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؟

فِرَار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (12-A-2) بمساحة ٢١ ألف متر مربع الواقعة بالحوض رقم ٢ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة السادس من أكتوبر والمملوكة للشركة الثلاثية للإعمار والمقاولات لإقامة مشروع سكني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم مع الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٨ ، والتي تعتبر جميهاً مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع إلا بعد موافقة الهيئة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة ٣ - تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم الشركة 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 ٥ - تلتزم الشركة بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستدات الازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ، على ألا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التي حل موعد سدادها .

مادة ٦ - تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردية بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردية بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للاشتراطات

المرفقه والغرض المخصص له الأرض وبمراجعة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ صدور هذا القرار أو تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنسانى ، طريق ممهد) ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

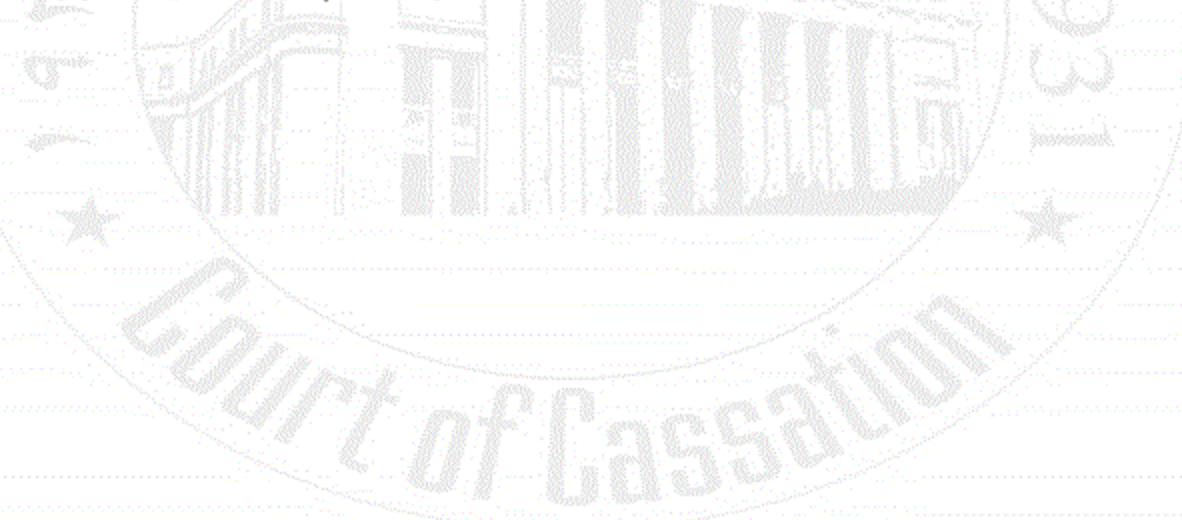
مادة ٧ - تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٨ - تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به حالياً بالهيئة .

مادة ٩ - ينشر 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 تخطيط وتقسيم

قطعة الأرض (12-A-2) الواقعة بالحوض رقم ٢ بمنطقة الحزام الأخضر

بمدينة السادس من أكتوبر

والمملوكة للشركة الثلاثية للإعمار والمقاولات

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع (٢١٠٠٠ م٢) بما يعادل (٥ فدان) .

مكونات المشروع :

١- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٩٩٢٠ م٢ بما يعادل ٢,٣٦٢ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٢٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٩٣٦٣ م٢ بما يعادل ٢,٢٢٩ فدان وتمثل نسبة ٤٤,٥٩٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٩٣٨ م٢ بما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة ٤,٤٦٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء ٧٥٩ م٢ بما يعادل ٠,١٨١ فدان وتمثل نسبة ٣,٦١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٥- المساحة المخصصة لغرف الأمن ٢٠ م٢ بما يعادل ٠,٠٠٥ فدان وتمثل نسبة ٠,١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً: الأراضي المخصصة للإسكان :

١- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٩٩٢٠ م٢ بما يعادل ٢,٣٦٢ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٢٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً لجدول قطع الأراضي السكنية الآتى :

رقم القطعة	المساحة	نسبة البناء	مساحة الدور الأرضي	عدد الوحدات	نوع الفيلا	الارتفاع
١	٥١٦	٣٣,١٠	١٧٠,٨٠	٢	فلان مفتوحة	
٢	٥١٦	٣٣,١٠	١٧٠,٨٠	٢		
٣	٥١٦	٣٣,١٠	١٧٠,٨٠	٢		
٤	٥١٦	٣٣,١٠	١٧٠,٨٠	٢		
٥	٥٦٧	٣٠,١٢	١٧٠,٨٠	٢		
٦	٥٦٧	٣٠,١٢	١٧٠,٨٠	٢		
٧	٥٩٨	٣٠,١٠	١٨٠	٢		
٨	٥٩٨	٣٠,١٠	١٨٠	٢		

الارتفاع	نوع الفيلا	عدد الوحدات	مساحة الدور الأرضي	نسبة البناء	المساحة	رقم القطعة
١٧٠ + أولاً	فيلاً فنتيل	٢	١٨٠	٣١,٣٦	٥٧٤	٩
		٢	١٨٠	٣١,٣٦	٥٧٤	١٠
		٢	١٨٠	٣١,٠٣	٥٨٠	١١
		٢	١٨٠	٣١,٠٣	٥٨٠	١٢
		٢	١٧٠,٨٠	٣١,١١	٥٤٩	١٣
		٢	١٧٠,٨٠	٣١,١١	٥٤٩	١٤
		٢	١٧٠,٨٠	٣٢,١٠	٥١٦	١٥
		٢	١٧٠,٨٠	٣٣,١٠	٥١٦	١٦
		٢	١٧٠,٨٠	٣١,٤٠	٥٤٤	١٧
		٢	١٧٠,٨٠	٣١,٤٠	٥٤٤	١٨
٣٦					٩٩٢٠	الاجمالي

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والت分区 بأراضي الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضي + أول .

(ج) يسمح بإقامة مراافق خدمات دور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (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) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .

(ه) يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصري للجرارات وأشتراطات الجهات المعنية .

(و) يتم ترك ردور (آم) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل الموقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ز) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة/ وحدة سكنية (كحد أدنى) "داخل حد كل قطعة الأرض" وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .

(ح) المسافة بين المباني السكنية وبعدها لا تقل عن ٦م (مغلق أو مفتوح الجوانب) .

(ط) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص/ الفدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٣١ شخص/ فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي للإسكان والخدمات على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمترا المربع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
E. P. الإسكان	٣١٢٩,٦٠	%١٤,٩
بوابات الأمان	٢٠	%٠,٠٥
الإجمالي	٣١٤٩,٦	%١٤,٩٥

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور بدور يستغل بالأنشطة المصرح بها "جرائم".
- ٢- النسبة البنائية على كامل أرض المشروع لا تزيد عن ١٥٪.
- ٣- لا يسمح باستخدام الأرض في غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة.
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود.
- ٥- مراافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضي للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦- تتولى الشركة الثلاثية للإعمار والمقاولات على نفقتها الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقدرات المطلوبة من (مياه - صرف صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية .
- ٧- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تسيير الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- تلتزم الشركة بالسماح لمهندسي الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة والمعتمدة من جهة الاختصاص .

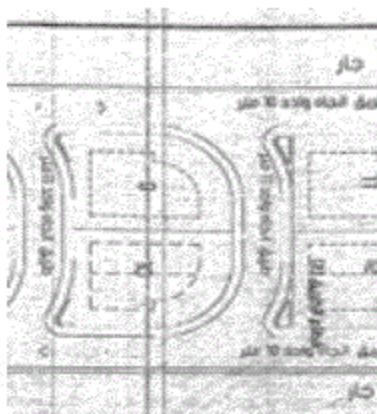
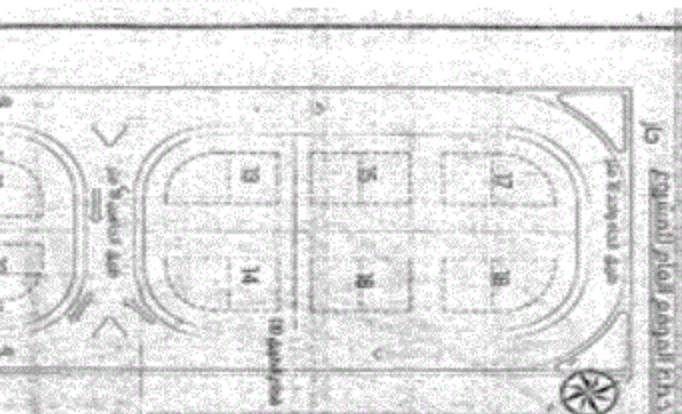
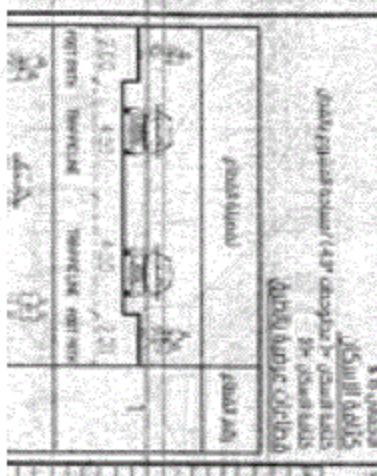
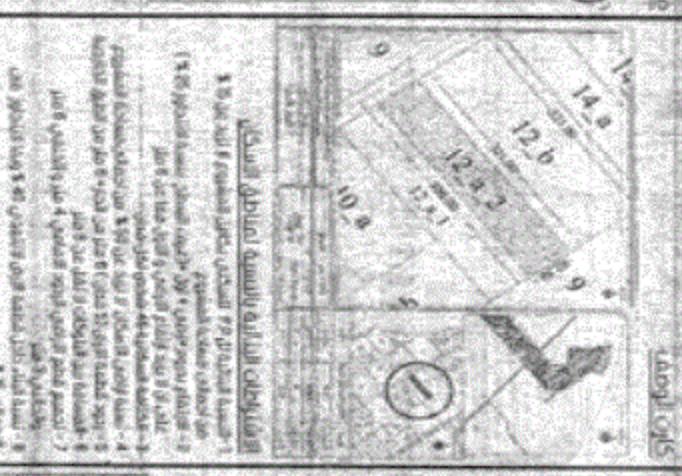
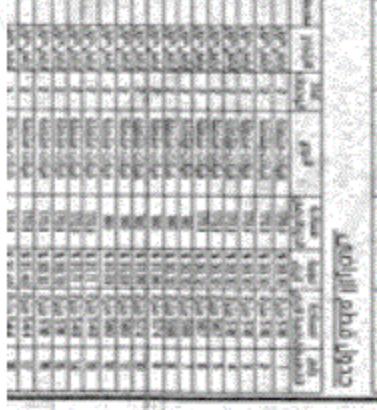
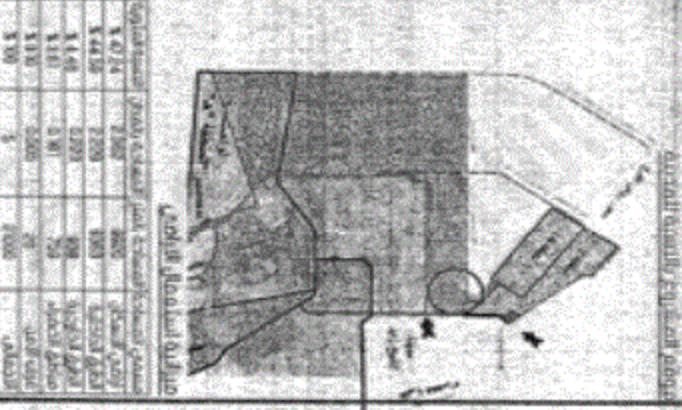
- ١٠- تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرة . (٨-٧-٦)
- ١٢- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣- تلتزم الشركة بالحصول على كافة الموافقات التي قد تكون مطلوبة قبل البدء في التنفيذ .

- ٤- يجب توفير موقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة/وحدة سكنية كحد أدنى (داخل حد كل قطعة أرض) وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .
- ١٥- يتم الالتزام بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته .

طرف ثان
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)

Court of Cassation

 <p>مخطط المبنى ١٦٧٩٦٣</p>	 <p>مخطط المبنى ١٦٧٩٦٣</p>	 <p>مخطط المبنى ١٦٧٩٦٣</p>
 <p>مخطط المبنى ١٦٧٩٦٣</p>	 <p>مخطط المبنى ١٦٧٩٦٣</p>	 <p>مخطط المبنى ١٦٧٩٦٣</p>
 <p>مخطط المبنى ١٦٧٩٦٣</p>	 <p>مخطط المبنى ١٦٧٩٦٣</p>	 <p>مخطط المبنى ١٦٧٩٦٣</p>

