

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٠٠ لسنة ٢٠٢٠

بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ / أ / ١) بمساحة ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيدة / وهيبه على صالح محمد لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني

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 عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١ بين هيئة المجمعات العمرانية

الجديدة والسيدة / وهيبه على صالح محمد بتخصيص قطعة الأرض رقم (٣ / أ / ١)

بمساحة ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر مع

الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

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 المنغى 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 كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٩٤٤١) بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٤ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع؛ وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٠ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع؛

وعلى البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة للمشروع بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٥؛ وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري 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 السيدة / وهيبه على صالح محمد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ / أ / ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م ١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة والمخصص لها قطعة الأرض بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١ 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 ٢٠٢٠/٦/١٧ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٣ / أ / ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م ١٠٥٠٠ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيدة / وهيبه على صالح محمد لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم معها بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار.

مادة ٢ - تلتزم المخصص لها 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 المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٤ - تلتزم المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٥ - تلتزم المخصص لها بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٦ - تلتزم المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) 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 ٧ - تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات .

مادة ٨ - تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به 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 والمجمعات العمرانية

أ. د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (٣ / أ) بمساحة ١٠٥٠٠ م^٢

بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

والمخصصة للسيدة/ وهيبة على صالح محمد لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١٠٥٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٢٤٠,٩٩٨ م^٢ أي ما يعادل ١,٢٤٨ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٥٧٠,٨ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة لتبوابات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٤,٢ م^٢ أي ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٣٨١,٠٢٥٩ م^٢ أي ما يعادل ٠,٥٦٧ فدان وتمثل نسبة (٢٢,٦٨٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٧,٥ م^٢ أي ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٩٣٦,٢٧٦١ م^٢ أي ما يعادل ٠,٤٦١ فدان وتمثل نسبة (١٨,٤٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٢٤٠,٩٩٨ م^٢ أى ما يعادل ١,٢٤٨ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٧٠,٨ م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة م ^٢	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتضاع
١	٣٠٩,٨٩٨١	٩٢,٤	٢٩,٨١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٣٥٤,٦٣٩٦	٩٢,٤	٢٦,٠٥	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٣	٣١٣,٤٢٦١	٩٢,٤	٢٩,٤٨	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٤	٣٦٤,٩٦٣٩	٩٢,٤	٢٥,٣١	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٥	٣٠٣,٢٧٩٨	٩٢,٤	٣٠,٤٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٦	٣١٣,٥٦٠٥	٩٢,٤	٢٩,٤٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٧	٣٠٣,٢٧٩٨	٩٢,٤	٣٠,٤٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٨	٣١٣,٥٦٠٥	٩٢,٤	٢٩,٤٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٩	٣٠٣,٢٧٩٨	٩٢,٤	٣٠,٤٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٠	٣١٣,٨٦٦٥	٩٢,٤	٢٩,٤٤	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١١	٣٤٩,٩٢٩٦	٩٢,٤	٢٦,٤	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
١٢	٥٧١,١٩٠١	١٨٤,٨	٣٢,٣٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٣	٥٦٤,٣١٣٧	١٨٤,٨	٣٢,٧٥	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
١٤	٥٦١,٨٠٩٩	١٨٤,٨	٣٢,٨٩	فيلا شبه متصلة	٢	أرضى + أول
الإجمالى	٥٢٤٠,٩٩٨	١٥٧٠,٨			١٧	

الإشتراطات 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 إجمالي مساحة المشروع (إسكان) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(ج) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في 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 السكني (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن ٤م 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 : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي .

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

(ح) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المظنة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ط) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للتجارات .

(ى) 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٪) .

(ك) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣٠ شخصًا / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالترالمربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٧٠,٨	%١٤,٩٦
البوابات وغرف الأمن F.P	٤,٢	%٠,٠٤
الإجمالى	١٥٧٥	%١٥

عن امالك بموجب توكيل

م/ رامى طه أمين عيسى

الاشتراطات العامة

- ١- يبنغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مستثنوية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور البدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (جراجات) .
- ٣- تلتزم الشركة 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 المنحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلائم والخزانات وانغرف 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- تتولى السيدة/ وهيبة على صالح محمد ، على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق اداخنية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً لرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم المائكة بتشغيل وصيانة المرافق اداخنية بكافة أنواعها .
- ٨- تتولى المائكة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة اداخنية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة وانتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- تتولى المائكة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق اداخنية ورسفها طبقاً لرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق اداخنية بالطرق الرئيسية .

١٠- تتولى المالكه بالسماح لمهندسى اأجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائيه والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١- تتولى المالكه باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢- تتولى المالكه على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .

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

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

طرف أول

(إمضاء)

طرف ثان

عن المالك بموجب توكيل

م/ رامى طه أمين عيسى



