

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٠٦ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٩/٧/٢٠٢١

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ب) بمساحة ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ عصام فيكتور عازر الملاخ

بنظام السداد العينى وكذا إقامة نشاط تجارى بعلاوة سريعة

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات 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 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 بالمسند 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 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 الأراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح
وتعمير الأراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر
وبمساحة ٣١٢٠ فداناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط
ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٥ بين هيئة المجتمعات
العمرائية الجديدة والسيد/ عصام فيكتور عازر الملاح لقطعة الأرض رقم (٧ب) بمساحة
٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عينى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية ،
مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٨ ؛

وعلى كتاب المخصص له قطعة الأرض الولد برقم (٤١٠٠٨٥) بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٢
مرفقاً به اللوحات النهائية للمخطط العام للمشروع ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٢٨٩٧) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٦

مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٢

نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات

والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى التعهدين المقدمين من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني 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 وسداد العلاوات المستحقة نظير إضافة خدمات بالمشروع وتخدمها من الخارج طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير وذلك قبل استصدار تراخيص البناء بمنطقة الخدمات ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/ عصام فيكتور عازر الملاخ باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل عيني وخدمات تجارية بعلاوة سعرية ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٢١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

تفسير:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٦) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ عصام فيكتور عازر الملاخ بنظام السداد العيني وكذا إقامة نشاط تجاري بعلاوة سعرية ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق ، وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكني 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 ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في 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 لدراساتها 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 بالتعهد الموقع منه بسداد العلاوة المقررة نظير إضافة نشاط خدمات تجارية والتخديم من الخارج وفقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة وفي ضوء القواعد المتبعة وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمنطقة الخدمات ، وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة نشاط تجارى والتخديم من الخارج كأن لم تكن .

مادة ٩- يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ١٠- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١١- 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 الوزاري

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ب)

حوض رقم (١٦) - أرض الحزام الأخضر -

مدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٢١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان

والمملوكة للسيد/ عصام فيكتور عازر الملاخ

بنظام السداد العيني وفقاً للعقد المبرم مع الهيئة

بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠١٩

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- إجمالي المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٣٥٣٢,٧ م^٢ بما يعادل ٠,٨٤١ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٦٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١١٩٧ م^٢ وتمثل نسبة (١١,٤%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة للطرق الداخلية ٢٢٠٩١,٩ م^٢ بما يعادل ٠,٤٩٨ فدان وتمثل نسبة (١٩,٩٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- المساحة المخصصة للطرق الخارجية ٣٣٧٨ م^٢ بما يعادل ٠,٨٠٤ فدان وتمثل نسبة (٣٢,١٧%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- المساحة المخصصة للمناطق الخضراء والمفتوحة ٢٢٥٠,٤ م^٢ بما يعادل ٠,٠٦ فدان وتمثل نسبة (٢,٣٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- المساحة المخصصة للخدمات ٢١٢٣٥ م^٢ بما يعادل ٠,٢٩٤ فدان وتمثل نسبة (١١,٧٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى ٢٣٦٦ م^٢ وتمثل نسبة (٣,٤٨٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٦- المساحة المخصصة لغرف الأمن ٢١٢ م^٢ بما يعادل ٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,١١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - الأراضي المخصصة للإسكان :

إجمالى المساحة المخصصة للاستعمال السكنى ٢٣٥٣٢,٧م^٢ بما يعادل ٠,٨٤١ فدان وتمثل نسبة (٣٣,٦٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع وبإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢م^٢ ١١٩٧ وتمثل نسبة (١١,٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وفقاً لجدول قطع الأراضي السكنية التالى :

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	مساحة الـ F.P. للدور الأرضي	النسبة البنائية (%)	عدد الوحدات	الارتفاع	نوع المبنى	
١	٣٩٦,٩٠	١٠٦	٢٦,٧	١	بدوم + أرض + أول	فيلات منفصلة	
٢	٣١١,١٥	١٠٦	٣٤,٠٦	١			
٣	٣١١,١٥	١٠٦	٣٤,٠٦	١			
٤	٣١١,١٥	١٠٦	٣٤,٠٦	١			
٥	٥٩٦,١٠	٢١٢	٣٥,٥٦	٢		فيلات شبه متصلة	
٦	٥٦٦,٦٠	٢٢٥	٣٩,٧١	٢			
٧	٣٢٥,٦٥	١١٢	٣٤,٣٩	١		فيلات منفصلة	
٨	٣٢١,٧٥	١١٢	٣٤,٨٠	١			
٩	٣٩٢,٢٥	١١٢	٢٨,٥٥	١			
الإجمالى	٣٥٣٢,٧	١١٩٧		١١			

الإستراتيجيات 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 .
- (ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز قيد ارتفاع القوات المسلحة .
- (ج) النسبة البنائية داخل كل قطعة أرض (٤٠%) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز النسبة البنائية لكامل أرض المشروع (١٥%) المسموح بها .
- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من سطح الدور الأرضي) 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 .

- (هـ) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (انتظار سيارات) .
- (و) يتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشترطات الجهات المعنية .
- (ز) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطللة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ح) ردود قطع أراضي الفيلات : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي .
- (ط) يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) "داخل حد كل قطعة أرض" وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (ي) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع ٢٦ شخصاً / فدان .

ثانياً - الخدمات :

- ١- المساحة المخصصة للخدمات ١٢٣٥م^٢ بما يعادل ٠,٢٩٤ وتمثل نسبة (١١,٧٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى ٣٦٦م^٢ وتمثل نسبة (٣,٤٨٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- المساحة المخصصة لغرف الأمن ٢م^٢ بما يعادل ٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,١١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

النشاط	رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض م ^٢	مساحة الدور الأرضى F.P	اشتراطات البناء		
				نسبة البناء	الارتفاع	الردود
تجارى	A	١٢٣٥	٢٣٦٦	٢٩,٦٣%	أرض + أول بحد أقصى ٣م	٦م من جميع الاتجاهات
غرف أمن			٢م ^٢ × ٢ = ٤		أرض فقط	مساحة الغرفة ٦م
الإجمالى		١٦١٣,٥	٣٧٨			

يلتزم المالك بسداد العلاوة المستحقة نظير تعديل النشاط من سكنى إلى تجارى وتكثيف الخدمات من الخارج بعد الحصول على كافة الموافقات المطلوبة أولاً وفقاً لما تحدده اللجنة المختصة بالتسعير .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي للإسكان والخدمات على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع	المساحة المبنية بالمترا المربع	البيان
١١,٤%	١١٩٧	الإسكان F.P
٣,٤٨٥%	٣٦٦	الخدمات
٠,١١٥%	١٢	غرف الأمن
١٥%	١٥٧٥	الإجمالي

توقيع المالك

الاسم/ عصام فيكتور عازر الملاخ

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمشروع (أرضي + أول) ويسمح بإقامة دور بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها "جراجات" .
- ٢- النسبة البنائية على كامل أرض المشروع (إسكان + خدمات) لا تزيد على (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- مرافق الخدمات بدور السطح : هي الملحقات التي بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم 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 على (٢٥٪) من سطح الدور الأرضي للفيلات السكنية ، طبقاً لما نصت عليه المادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٦- يتولى السيد/ عصام فيكتور عازر الملاح ، على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري 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 صحي - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية .
- ٧- 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 .

- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة مع ربط للطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة والمعتمدة من جهة الاختصاص .
- ١٠- يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يلتزم المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل هيئة عمليات القوت المسلحة للمنطقة وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية لقطعة الأرض .
- ١٣- يلتزم المالك بالحصول على كافة الموافقات التى قد تكون مطلوبة قبل البدء فى التنفيذ .
- ١٤- يجب توفير مواقف انتظار سيارات للإسكان بواقع موقف سيارة / وحدة سكنية كحد أدنى (داخل حد كل قطعة أرض) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٥- يلتزم المالك بالتنفيذ وفقاً للبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .
- ١٦- يتم الالتزام بأحكام قانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

الاسم/ عصام فيكتور عازر الملاح

طرف أول

(إمسء)

