

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٨ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١/١٤

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ب) بمساحة ٢,٥ فدان

بما يعادل ١٠٥٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٠)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ عبد الناصر سيد أحمد جبر الخولى

لإقامة مشروع 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 ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق 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 ٥/٨/٢٠١٩ الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضى الملغى 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 بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ عبد الناصر سيد أحمد جبر الخولى لقطعة الأرض رقم (١٣ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض رقم (٢٠) الوارد برقم (٤١٩١٩٠) بتاريخ ٢٧/٩/٢٠٢٠ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (١٣ب) بمساحة ٢١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد من الهيئة بتاريخ ٩/١١/٢٠٢٠ ؛
وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٢٢٤١٥) بتاريخ ١٧/١١/٢٠٢٠ ومرفق به اللوحات النهائية والتعهدات للمشروع الخاص بقطعة الأرض رقم (١٣ب) بمساحة ٢١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٤٧٣٩) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف القطعة ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٠ نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛

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 فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ 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 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/ عبد الناصر سيد أحمد جبر الخولى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. المهندس المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١/١٠ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٣ ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ عبد الناصر سيد أحمد جبر الخولى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩ 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 ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ 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 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 للاشترطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد من الهيئة خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) وفى 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 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 والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١٣ ب)

بمساحة ١٠٥٠٠م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٢٠) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ عبد الناصر سيد أحمد جبر الخولى

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩

مساحة المشروع :

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

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٠٦٨,٨٧م^٢ أى ما يعادل ١,٢٠٧ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٢٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦,١٥م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن والبوابات (F.P) بمساحة ٨,٨٥م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٦١٩,٦٦م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٢٤ فدان وتمثل نسبة (٢٤,٩٥%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٧,٥م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٨٦٥,١٢م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٤٤ فدان وتمثل نسبة (١٧,٧٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٦٨,٨٧م^٢ أى ما يعادل ١,٢٠٧ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٢٨%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦,١٥م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥٥٦	١٧٩,٥٦	٣٢,٣٠	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + دور أول
٢	٥٩٣,٤٨	١٧٩,٥٦	٣٠,٢٦	فيلات شبه متصلة	٢	
٣	٧٦٥,٨	١٩٨,٨٦	٢٦,٠٠	فيلات شبه متصلة	٢	
٤	٤٩٨,٦٥	١٦٣,١٧	٣٢,٧٢	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	٥٤٠,٨٦	١٨٣,٧	٣٣,٩٦	فيلات شبه متصلة	٢	
٦	٥٨٦,٠٤	٢٢١,٧	٣٧,٨٣	فيلات شبه متصلة	٢	
٧	٤٨٢,٨٥	١٠٢,٢١	٢١,١٧	فيلات منفصلة	١	
٨	٦٦٥,٤٥	٢٣٥,١٨	٣٥,٣٤	فيلات شبه متصلة	٢	
٩	٣٧٩,٧٤	١٠٢,٢١	٢٦,٩٢	فيلات منفصلة	١	
الإجمالى	٥٠٦٨,٨٧	١٥٦٦,١٥			١٦	

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 إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية (FP) على (٤٥%) للفيلات المتصلة والشبه متصلة ، و(٤٠%) للفيلات المنفصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى (١٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- (ج) الارتفاع المسموح به (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز قيود ارتفاع القوات المسلحة .

- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح لا تزيد على (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقًا للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- (هـ) 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 وطبقًا لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبى - ٦م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (جراجات انتظار سيارات - مخازن غير تجارية) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع والمبنى داخل المواقع المطللة 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 بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصًا / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٨ شخصًا / فدان .
- (م) نسبة أراضي الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع	المساحة المبنية بالمترا المربع	البيان
١٤,٩٢%	١٥٦٦,١٥	الإسكان F.P
٠,٠٨%	٨,٨٥	البوابات وغرف الأمن F.P
١٥%	١٥٧٥	الإجمالي

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات أو مخازن غير تجارية) .
- ٢- يلتزم المالك بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع (إسكان + خدمات) .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 .
- ٦- يتولى السيد/ عبد الناصر سيد أحمد جبر الخولى ، 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 .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى 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 من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- 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 المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- يلتزم المالك بالبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة / وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٤- 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
م/ رامي طه أمين عيسى

طرف أول
(إِمضاء)



