

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٠٦ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ ب/٢)

بمساحة (٢,٥) فدان بما يعادل (٢١٠٥٠٠م^٢)

الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد / رضا محمود السيد عبد السلام

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

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 الوزارى رقم (٢٣٢) 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 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 ٥/٨/٢٠١٩
بالموافقة 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 ٦/٩/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيد/ رضا محمود السيد عبد السلام لقطعة الأرض رقم (٩ب/١٢) بمساحة
١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى
بمقابل عينى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض السوارى برقم (٤٢٤١٣٨)
بتاريخ ٢٥/١١/٢٠٢٠ بشأن مراجعة المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (٩ب/٢)
بمساحة ١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل (٢,٥ فدان) الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٣٣٢٦) بتاريخ ٢٧/١/٢٠٢١
مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وموقف القطعة العقارى والمالى ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٧/١/٢٠٢١ نظير
المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم واستصدار القرار الوزارى للمشروع ؛
وعلى البرنامج الزمنى المقدم لتنفيذ المشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ
٢٠٢١/٢/٨ ؛

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

وعلى التعهدين المقدمين من وكيل 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 ٢١/١/٢٠٢٠ فى الدعاوى 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/
رضا محمود السيد عبد السلام باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ب/٢
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، ووفقاً لأحكام
قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى
رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢١ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرر:

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ب/٢) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / رضا محمود السيد عبد السلام لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٦/٩/٢٠٢٠ 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 الدعاوى 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 لدراستها 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 للاشتراطات 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 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 والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس / عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢/ب٩) بمساحة (١٠٥٠٠ م^٢) بما يعادل (٢,٥) فدان الواقعة بالحوض رقم (١٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ رضا محمود السيد عبد السلام لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٦

مساحة المشروع :

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

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٨٠٩,٣٨ م^٢ أى ما يعادل ١,١٤٥ فدان وتمثل نسبة (٤٥,٨ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٧,٨٠ م^٢ بما يعادل ٣٧٣,٠ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٣ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن بمساحة ٧,٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٧ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٤٢,٤٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٩٦٤ فدان وتمثل نسبة (٣٨,٥٦ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١١٢٥ م^٢ أى ما يعادل ٢٦٨,٠ فدان وتمثل نسبة (١٠,٧١ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٥١٠ م^٢ أى ما يعادل ١٢١,٠ فدان وتمثل نسبة (٤,٨٦ ٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣,٩٠٨,٩٠ م^٢ أى ما يعادل ١٤٥,١ فدان وتمثل نسبة (٨,٤٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٨٠,١٥٦٧,٨٠ م^٢ بما يعادل ٣٧٣,٠ فدان وتمثل نسبة (٩٣,١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥٦٣,٢٨	١٧١,٩٠	٪٣٠,٥٢	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٢	٥٦٣,٢٨	١٧١,٩٠	٪٣٠,٥٢	فيلات شبه متصلة	٢	
٣	٤٦٦,١٥	١٦٤	٪٣٥,١٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٤	٤٦٦,١٥	١٦٤	٪٣٥,١٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	٤٦٦,١٥	١٦٤	٪٣٥,١٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٦	٤٦٦,١٥	١٦٤	٪٣٥,١٨	فيلات شبه متصلة	٢	
٧	٤٨٨,٧٩	١٦٤	٪٣٣,٥٥	فيلات شبه متصلة	٢	
٨	٤٨٨,٧٩	١٦٤	٪٣٣,٥٥	فيلات شبه متصلة	٢	
٩	٢٧٣,٣٢	٨٠	٪٢٩,٢٧	فيلات منفصلة	١	
١٠	٢٩٤,٠٠	٨٠	٪٢٧,١٠	فيلات منفصلة	١	
١١	٢٧٣,٣٢	٨٠	٪٢٩,٢٧	فيلات منفصلة	١	
الإجمالى	٤٨٠٩,٣٨	١٥٦٧,٨٠	٪٣٢,٥٩		١٩	

الاشتراطات 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 (إسكان) .

(ب) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز مع

قيود ارتفاع القوات المسلحة .

(ج) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من المسطح المسموح

ببنائه بالدور الأرضى) بما لا يشكل فى 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 ، وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من

القوات المسلحة .

(د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى)

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 وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩

لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

(هـ) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(و) الردود داخل قطع الأراضى السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

(ز) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها

(جراجات انتظار سيارات) .

- (ح) يتم ترك ردود ٦ أمتار كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المظلة 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 للجراجات .
- (ى) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ك) الكثافة السكانية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣٣ شخصاً / فدان .
- جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

إجمالى مساحة الأرض = ٢,٥ فدان ٢١٠,٥٠٠ م ^٢ النسبة البنائية = (١٥٪) ٢١٥٧٥ م ^٢	النسبة المئوية	المساحة (م ^٢)	الاستعمال
	١٥٪	١٥٦٧,٨٠	الإسكان
		٧,٢٠	غرف أمن
		١٥٧٥	الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- 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 .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ رضا محمود السيد عبد السلام -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 المشاه 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- يتولى المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى 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
المالك

طرف أول
(إمضاء)

السيد / محمد رضا محمود السيد عبد السلام

