

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٣٣٨ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٦/٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب٤)

بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م٢ الواقعة

بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ حسين عبد الرحمن عبد الحافظ غنيم

لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى

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 ٢٠١٧/٢/٢٦ بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في 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 الأراضي الملغى 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 عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٦/٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ حسين عبد الرحمن عبد الحافظ غنيم لقطعة الأرض رقم (٤/ب/١) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل نقدى مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٤٤٦٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٦ لاعتماد مخطط المشروع ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٧٥٢٧) بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٠ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر بشأن مراجعة اللوحات النهائية للمخطط التفصيلي للمشروع والتوقيع عليها ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر برقم (٩٣٠٨) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٢٥ مرفقاً به لوحات المشروع بعد المراجعة والتفريق والتوقيع عليها من قبل المختصين بالجهاز ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٥/٢٢
نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم واستصدار القرار الوزاري للمشروع ؛
وعلى البرنامج الزمني للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٢/٨ ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري 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 للطلاب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء
الإداري الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى 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 وحدت
المشروع للحجز والبيع إلا بعد موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ؛
وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيد/
حسين عبد الرحمن عبد الحافظ غنيم باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤/ب/١)
بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحرز الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل نقدي 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 ٢٠٢١/٥/٢٦ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـــســـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزم الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ حسين عبد الرحمن عبد الحافظ غنيم لإقامة مشروع سكنى بمقابل نقدى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/٦/٩ ، والتي تعتبر جميعها مكملّة 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 ٢٠٢٠/١/٢١ 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 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 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 باستكمال إجراءات التصالح عن قطعة الأرض رقم (٢١) ، وفي حالة عدم الالتزام يتم استصدار قرار إزالة للأعمال المخالفة المقامة عليها .

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

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٤/ب/١)

بمساحة ٢١٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٥ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ حسين عبد الرحمن عبد الحافظ غنيم

لإقامة نشاط سكنى بمقابل نقدي ،

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/٦/٩

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢١٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢١٠٥٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٣١٢٦,٠٠ م^٢ بما يعادل ٠,٧٤٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٩٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ٢٤٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٥ فدان وتمثل نسبة (٠,١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٦١٧,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ١,٥٧٥ فدان وتمثل نسبة (٣١,٥١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢١٦٩٠,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٠٥ فدان وتمثل نسبة (٨,٠٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٢١٦٩,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥١٥ فدان وتمثل نسبة (١٠,٣٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م١٠٥٠٠,٠٠ أى ما يعادل ٢,٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٣١٢٦,٠٠ بما يعادل ٠,٧٤٤ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي السكنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية	عدد الوحدات	التمودج	الارتفاع
١	٤٣١	١٢٠	٢٧,٨٤	١	فيلا منفصلة	بلدوم + أرض + أول
٢	٤٣١	١٢٠	٢٧,٨٤	١		
٣	٤٢٩	١٢٠	٢٧,٩٧	١		
٤	٤٢٩	١٢٠	٢٧,٩٧	١		
٥	٤٢٨	١٢٠	٢٨,٠٣	١		
٦	٤٢٨	١٢٠	٢٨,٠٣	١		
٧	٤٢٨	١٢٠	٢٨,٠٣	١		
٨	٤٢٨	١٢٠	٢٨,٠٣	١		
٩	٤٢٧	١٢٠	٢٨,١٠	١		
١٠	٤٢٧	١٢٠	٢٨,١٠	١		
١١	٤٢٧	١٢٠	٢٨,١٠	١		
١٢	٤٢٧	١٢٠	٢٨,١٠	١		
١٣	٤٢٦	١٢٠	٢٨,١٧	١		
١٤	٤٢٦	١٢٠	٢٨,١٧	١		
١٥	٤٢٥	١٢٠	٢٨,٢٣	١		
١٦	٤٢٥	١٢٠	٢٨,٢٣	١		
١٧	٥١٤	٢٠٥	٣٩,٨	١		
١٨	٥١٤	٢٠٥	٣٩,٨	١		
١٩	٥١٤	٢٠٥	٣٩,٨	١		
٢٠	٥١٤	٢٠٥	٣٩,٨	١		
٢١	١٦٠٢	٣٨٦	٢٤,٠٧	١		
هذه القطعة خارج الاعتماد لحين نهو إجراءات التصالح						
الإجمالي	١٠٥٠٠,٠٠	٣١٢٦,٠٠	—	٢١	—	—

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

أولاً - أراضى الإسكان :

(أ) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل

على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + غرف الأمن) .

(ب) النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية (٤٠%) للفيلات المنفصلة ،

(٤٥%) والفيلات المتصلة وشبه المتصلة .

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

الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (بسطح ٢٥% من مسطح الدور

الأرضى بحد أقصى) وبما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة

(١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ،

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح

بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

(هـ) لا 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 ولا تزيد المسافة من محور الممر ونهاية البلوك

على ١٥٠م وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

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

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

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (مواقف انتظار سيارات) .

(ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحد المبنى داخل أرض المشروع .

(ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرارات وتعيلاته .

(ك) الكثافة السكانية لا تزيد عن ٤٥ شخصاً / فدناً ، والكثافة السكانية المحققة ١٩ شخصاً / فدناً .

(ل) الالتزام بنموذج السور الموحد طبقاً لاشتراطات الهيئة وجهاز المدينة .

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	النسبة البنائية (%)
سكنى	٣١٢٦,٠٠	١٤,٨٨٥
غرف الأمن F.P	٢٤,٠٠	٠,١١٥
الإجمالى	٣١٥٠,٠٠	١٥,٠٠

حسين عبد الرحمن عبد الحافظ غنيم

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدرود على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المخصص له قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥,٠٠٪) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٤٥ شخصاً / فدان .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٦- 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 المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد/ حسين عبد الرحمن عبد الحافظ غنيم ، 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 مالك المشروع بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصعة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٩- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠- يلتزم مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادرة للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١- يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٢- يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات والأراضى السكنية بالمشروع طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .

١٤- يلتزم مالك المشروع بتنفيذ المشروع طبقاً لمهل المشروع والبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .

١٥- 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/ **حسين عبد الرحمن عبد الحافظ غنيم**

طرف أول
معاون السيد الوزير
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. **مهندس/ وليد عباس عبد القوى**

[illegible]