

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٥٣٥ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٦

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب) بمساحة ٢,٥ فدان

بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٤)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة/ علا محمد رشدى عبد القادر حسن

لإقامة نشاط 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
بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضى التى تم إلغائها
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
ببند العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٨/٦/٢٠٢٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيدة/ علا محمد رشدى عبد القادر حسن لقطعة الأرض رقم (١/ب)
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض
من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى كتاب المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٠٠٣٨٨)
بتاريخ ٢٦/٥/٢٠٢١ لاعتماد مخطط المشروع والمرفق طيه التفويضات
والتعهدات المطلوبة ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٦/١ ؛
وعلى كتاب المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٢٤٢٥)
بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢١ لاعتماد مخطط المشروع والمرفق طيه توكيل رسمى عام
رقم ٤٣٢ لسنة ٢٠٢١ لكل من السيد/ رامى طه أمين عيسى والسيد/ وائل محمد
صلاح الدين السيد ؛
وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٣١٤٣٢) بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٢
لجهاز مدينة ٦ أكتوبر بشأن مراجعة اللوحات النهائية ؛
وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٠٦٧٧) بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٤ مرفقاً به
لوحات المشروع بعد المراجعة والتدقيق والتوقيع عليها من قبل المختصين بالجهاز
مع الإفادة بموقف كامل الأرض ؛
وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/٨/٩
نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات
والإدارات المختصة بالهيئة ؛
وعلى التعهدين المقدمين من المخصص لها قطعة الأرض بالموافقة على
استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر
وفقاً للطلب المقدم منها 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 الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السيدة/ علا محمد رشدى عبد القادر حسن باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٤) 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 ٢٠٢١/٨/١١ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـسـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ علا محمد رشدى عبد القادر حسن لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢٨ ، والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع منها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها 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 إعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينه وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- 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 ٤- تلتزم المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥- تلتزم المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٦- تلتزم المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٧- تلتزم المخصص لها 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 ممهّد) وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٨- تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات .

مادة ٩- تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٠- يُنشر 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 الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١ب-١)

بمساحة ١٠٥٠٠م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة/ علا محمد رشدى عبد القادر حسن

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة وسيادتها بتاريخ ٢٨/٦/٢٠٢٠

مساحة المشروع :

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

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠م^٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦,٦م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٠٧٣,٢٨م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٥٦ فدان وتمثل نسبة (١٠,٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وممرات المشاة بمساحة ٣٤٤٤,٦م^٢ أى ما يعادل ٠,٨٢٠ فدان وتمثل نسبة (٣٢,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٧٢٣,٧٢م^٢ أى ما يعادل ٠,١٧٢ فدان وتمثل نسبة (٦,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٨,٤م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى ٨,٤م^٢ وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠م^٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦,٦م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأرضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢)	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٨٦٦,٦٨	٣١٦,٦	%٣٦,٥٣	فيلات شبه متصلة	٢	
٢	٩٥٧,٤٨	٤٢٠	%٤٣,٨٦	فيلات متصلة	٥	
٣	٣١٥,٤٨	١٠٠	%٣١,٧	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٤	٤١٣,٨	١٠٠	%٢٤,١٧		١	
٥	٣٦٨,٩٢	٩٠	%٢٤,٤٠		١	
٦	٣٨٣,٤٨	١١٠	%٢٨,٦٨		١	
٧	٥٣٨,٣١	١١٠	%٢٠,٤٣		١	
٨	٩٦٢,٣٩	٢٢٠	%٢٢,٨٦		٢	
٩	٤٤٣,٤٦	١٠٠	%٢٢,٥٥		١	
الإجمالى	٥٢٥٠	١٥٦٦,٦			١٥	

الإستراتيجيات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

أراضى الإسكان :

- ١- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع (إسكان + خدمات + غرف الأمن) .
- ٢- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتجاوز الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة .

- ٣- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي) وبما 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 .
- ٤- لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقبسة من محور البلوك وفي 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 .
- ٥- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- ٦- النسبة البنائية لا تزيد على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة ، و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة والنماذج السكنية بكل قطعة أرض سكنية وبما لا يتجاوز (١٥٪) من إجمالي المشروع للإسكان والخدمات .
- ٧- الردود : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي داخل قطعة الأرض السكنية (فيلات) وفي حالة أن طول الواجهة أقل من ٢٠م يمكن أن يقل الردود الجانبي إلى ٢,٥م وبالنسبة للنماذج السكنية الردود ٤م من جميع الجهات .
- ٨- يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- ٩- يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية وحد المباني داخل أرض المشروع .
- ١٠- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .
- ١١- الكثافة السكانية لا تزيد على ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٦ شخصاً / فداناً .

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة البنائية	النسبة البنائية الاحقة	مساحة الدور الأرضى (F.P) م ^٢	البيان
إجمالى مساحة الأرض ٢,٥ فدان = ١٠٥٠٠ م ^٢	%١٤,٩٢	١٥٦٦,٦	السكنى
النسبة البنائية المسموح بها ١٥%	%٠,٠٨	٨,٤	غرف أمن ويوايات
	%١٥	١٥٧٥	الإجمالى

طرف ثان

المالكة/ علا محمد رشدى عبد القادر

الوكيل عنها م/ رامى طه أمين عيسى

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) لكامل المشروع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- تلتزم المالكة 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- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد على ٤٥ شخصاً لكل 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 السلام 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 مسطح الدور الأرضى طبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٧- تتولى السيدة/ علا محمد رشدى عبد القادر ، على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم مالكة المشروع بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- تتولى مالكة المشروع على نفقتها الخاصة تسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإثارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- تتولى مالكة المشروع على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

١٠- تلتزم مالكة المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمبانى وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منها والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١١- تتولى مالكة المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

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

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته .

١٤- تلتزم مالكة المشروع بتنفيذ المشروع طبقاً للبرنامج الزمنى المقدم منه والمعتمد من الهيئة .

١٥- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

المالكة/ علا محمد رشدى عبد القادر

الوكيل عنها م/ رامى طه أمين عيسى

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى



