

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠١٠ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧م) بمساحة ٢.٥ فدان

بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣١)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ إبراهيم عبد الفتاح أحمد إبراهيم

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

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) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد لوائح

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمسكن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦
بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغائها
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 الصادر 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
ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي
الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيد/ إبراهيم عبد الفتاح أحمد إبراهيم لقطعة الأرض رقم (٧م)
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض
من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٧٤٤٧)
بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣٠ بشأن استصدار القرار الوزارى واعتماد التخطيط والتقسيم
لقطعة الأرض رقم (٧م) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض
رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٦ ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٨٨٩٨)

بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٨ والمرفق طيه عدد (٧) لوحات للمشروع للاعتماد ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر السوادر بسررم (٤٢٠٦٢٩) بتاررخ ٢٠٢١/١٠/١٢ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التئق والتوقيع وموقف القطة ؛
وعلى الإقادة بسداك المصاررف الإءارفة المسئقة نظفر المراجعة الففة واعئماء
ئءطفب وئقسفم قطة الأرض الوارءة برقم (٤٢١٤٢٣) بتاررخ ٢٠٢١/١٠/٢٣ ؛
وعلى ءءول عم الممانعة من اسئصءار القرار الوزارى الموقع من القطاعات
والإءارات المئئصة بالهفة ؛

وعلى التءهءفن المقءفن من المئصص له قطة الأرض بالمواقفة على
اسئمرار التءامل مع هفة المئعمعات العمرانفة ءءفة وءهاز مءفنة ٦ أكتوبر
وفقاً للطلب المقءم منه فى تاررخ سابع على صءور ءكم مءكمة القضاء
الإءارى الصاىر بءلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الءعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق ،
٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ ق وبءات أسلوب التءامل واستءلال الأرض
بنشاط سئنى والتازل عن إعمال كافة آثار ءكم المشار إلفه سلفاً مع اعئبار هءا
التعءء ءزءاً لا فئءزأ من العءء المبرم بفنه وبفن ءهاز المءفنة وعم عرض وءءء
المشروع للءءز والبفع إلا بعد مواقفة هفة المئعمعات العمرانفة ءءفة ؛
وعلى المواقفة الففة لقطاع التءطفب والمشروعات بهفة المئعمعات العمرانفة
ءءفة وءهاز مءفنة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المسئءء والرسومات المقءمة من السفء/
إبراهفم عبء الفئاع أءمء إبراهفم باعئماء تءطفب وئقسفم قطة الأرض رقم (م٧)
بمساحة ٢,٥ فءان بما فعاءل ٢١٠٥٠٠م الواقعة بالءوض رقم (٣١) بالءزام الأخضر
بمءفنة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سئنى بمقابل عفن ووفقاً لأءكام قانون البناء الصاىر
بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائءئه التئففففة والقرار الوزارى رقم ٢٣٢
لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مءكرة السفءء. مهنءس معلون السفء الوزفر المشرف على قطاع التءطفب
والمشروعات بتاررخ ٢٠٢١/١١/٧ والمئئفة بطلب اسئصءار القرار الوزارى المعروض ؛

قَسْرَر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ إبراهيم عبد الفتاح أحمد إبراهيم لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٤/١١/٢٠١٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢- يلتزم المخصص له بالتعهد الموقع منه باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ في السداوى 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 ، 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 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 بالمستدلت 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 وفقاً 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 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 التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٧م)

بمساحة ٢م^{١٠٥٠٠} بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ إبراهيم عبد الفتاح أحمد إبراهيم

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم

بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٠١٩/١١/٤

مساحة المشروع :

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

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م^{٥٢٥٠} أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى (F.P) ٢م^{١٥٦٦} بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^{٩٢٨,٥} أى ما يعادل ٠,٢٢١ فدان وتمثل نسبة (٨,٨٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م^{٢١٦٢,١١} أى ما يعادل ٠,٥١٥ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٥٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة لغرف الأمن والبوابات (F.P) بمساحة ٢م^٩ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٩%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م^{٢١٥٠,٣٩} أى ما يعادل ٠,٥١٢ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٤٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٥٢٥٠م^٢ أى ما يعادل ١,٢٥ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٦م^٢ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩١%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية (%)	التمودج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٣٦,٢٩	١٠٠	٢٢,٩٢	فيلات منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٣٥٥,٧١	١٠٠	٢٨,١١	فيلات منفصلة	١	
٣	٦١٨,٠٦	١٨٠	٢٩,١٢	فيلات شبه متصلة	٢	
٤	٦١٨,٠٦	١٨٠	٢٩,١٢	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	١١٩٣,٧٦	٤٤٦	٣٧,٣٦	نموذج سكنى	١٠	يدروم + أرضى + أول
٦	٦١٨,٠٦	١٨٠	٢٩,١٢	فيلات شبه متصلة	٢	أرضى + أول
٧	٦١٨,٠٦	١٨٠	٢٩,١٢	فيلات شبه متصلة	٢	
٨	٣٥٥,٧١	١٠٠	٢٨,١١	فيلات منفصلة	١	
٩	٤٣٦,٢٩	١٠٠	٢٢,٩٢	فيلات منفصلة	١	
الإجمالى	٥٢٥٠	١٥٦٦			٢٢	

الإشتراطات 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 إجمالي مساحة المشروع (إسكان + خدمات) .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية (F.P) على (٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة ، 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 بنور السطح لا تزيد على (٢٥٪ من مسطح السور الأرضي) وبما 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) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أرضى) 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 وتعديلاتهما .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها والمعمول بها بالهيئة .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع والمبنى داخل المواقع المطللة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ك) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- (ل) يسمح بإقامة غرف أمن بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- (ن) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٣٨ شخصاً / فدان .
- (م) نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتري المربع	النسبة المئوية من إجمالي أرض المشروع
الإسكان F.P	١٥٦٦	% ١٤,٩١
البوابات وغرف الأمن F.P	٩	% ٠,٠٩
الإجمالي	١٥٧٥	% ١٥,٠٠

المفوض

م/ رامي طه أمين عيسى



الجمهورية العربية السورية
 وزارة التخطيط
 والمالية والإقتصاد
 المديرية العامة للإحصاء
 والبيانات والجغرافيا
 والمعلوماتية

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البديوم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البديوم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البديومات (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 في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ إبراهيم عبد الفتاح أحمد إبراهيم على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحي وري 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 الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديورات والأرصافة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء النقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا النقيش 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 طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
- 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

المفوض

م/ رامي طه أمين عيسى

طرف أول

(مضامى)

