

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٨٥ لسنة ٢٠٢١

بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٨

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب)

بمساحة ٢,٤٦٤ فدان بما يعادل ٢١٠٣٤٨,٩٣٢ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٢٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيدة/ مى محمد شمس الدين

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) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدين والمجمعات

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 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 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 ٢٠٢١/٤/٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة/ مى محمد شمس الدين لقطعة الأرض رقم (١/ب٢) بمساحة ٢,٤٦٤ فدان بما يعادل ٢م١٠٣٤٨,٩٣٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٤) 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 لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٤٧٢٦) بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٥ بشأن مراجعة المخطط الخاص لقطعة الأرض رقم (١/ب٢) بمساحة ٢م١٠٣٤٨,٩٣٢ بما يعادل ٢,٤٦٤ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ومرفق به التعهدات الخاصة بالمشروع ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٧٨٠٩) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٠ بشأن مراجعة المخطط الخاص لقطعة الأرض رقم (١/ب٢) بمساحة ٢م١٠٣٤٨,٩٣٢ بما يعادل ٢,٤٦٤ فدان الواقعة بالحوض رقم (٢٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢١٥٧٧) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٥ مرفقاً به اللوحات النهائية بعد المراجعة والتوقيع ومرفقاً به موقف القطعة العقارى والتنفيذى ؛

وعلى ما يفيد سداد المصاريف الإدارية المستحقة بتاريخ ٢٠٢١/١١/٨
نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع ؛
وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١١/٩ ؛
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 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 بينها 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/
مى محمد شمس الدين باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/ب٢) بمساحة
٢,٤٦٤ فدان بما يعادل ١٠٣٤٨,٩٣٢ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٤) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩
وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط
والمشروعات بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢١ والمنتهى بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ب/١) بمساحة ٢,٤٦٤ فدان بما يعادل ١٠٣٤٨,٩٣٢ م^٢ (عشرة آلاف وثلاثمائة وثمانية وأربعون متراً مربعاً و ٩٣٢/١٠٠٠ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ مى محمد شمس الدين لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨ ، 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 أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينها وبين جهاز المدينة .

مادة ٣ - تلتزم المخصص لها 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 - 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 فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى 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 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- 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 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 الوزاري

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ب/١)
بمساحة ١٠٣٤٨,٩٣٢م^٢ بما يعادل ٢,٤٦٤ فداناً
الواقعة بالحوض رقم (٢٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
والمخصصة للسيدة/ مى محمد شمس الدين أحمد فؤاد السيوفى
لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ،
وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٣٤٨,٩٣٢م^٢ أى ما يعادل ٢,٤٦٤ فداناً .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥١٧٣م^٢ أى ما يعادل ١,٢٣١٧ فداناً وتمثل نسبة (٤٩,٩٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٤٣م^٢ بما يعادل ٠,٣٦٧ فداناً وتمثل نسبة (١٤,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢١٩٢م^٢ أى ما يعادل ٠,٥٢١٩ فداناً وتمثل نسبة (٢١,١٨١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٢١م^٢ أى ما يعادل ٠,٢١٩٣ فداناً وتمثل نسبة (٨,٨٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٠٥٣,٩٣٢م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٨٩٠ فداناً وتمثل نسبة (١٩,٨٤٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للبوليات وغرف الأمن F.P بمساحة ٢٩م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢١ فداناً وتمثل نسبة (٠,٠٨٧٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٧٣م^٢ أى ما يعادل ١,٢٣١٧ فداناً وتمثل نسبة (٤٩,٩٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٤٣م^٢ بما يعادل ٠,٣٦٧ فداناً وتمثل نسبة (١٤,٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	المساحة المبنية (F.P)	النسبة (٪)	النموذج	الوحدات	الارتفاع
١	٤٣١	١٢٨,٥٨٣	٢٩,٨٣٤	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٤٣١	١٢٨,٥٨٣	٢٩,٨٣٤	فيلا منفصلة	١	
٣	٨٦٢	٢٥٧,١٦٨	٢٩,٨٣٤	فيلا شبه متصلة	٢	
٤	٤٢٠	١٢٨,٥٨٣	٣٠,٦١٥	فيلا منفصلة	١	
٥	٤٤٢	١٢٨,٥٨٣	٢٩,٠٩١	فيلا منفصلة	١	
٦	٤٤٠	١٢٨,٥٨٣	٢٩,٢٢٣	فيلا منفصلة	١	
٧	٤٢٢	١٢٨,٥٨٣	٣٠,٤٧٠	فيلا منفصلة	١	
٨	٨٦٣	٢٥٧,١٦٨	٢٩,٧٩٩	فيلا شبه متصلة	٢	
٩	٤٣١	١٢٨,٥٨٣	٢٩,٨٣٤	فيلا منفصلة	١	
١٠	٤٣١	١٢٨,٥٨٣	٢٩,٨٣٤	فيلا منفصلة	١	
الإجمالى	٥١٧٣	١٥٤٣			١٢	

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 يتعارض

مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

- (ج) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من المسطح المبنى بالدور الأرضي) بما 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 .
- (د) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقيسة 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 .
- (هـ) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (و) الردود : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي داخل حدود قطعة الأرض السكنية .
- (ز) في حالة أن تكون واجهة قطع الأراضي السكنية أقل من ٢٠م يسمح بعمل الردود الجانبي ٢,٥م .
- (ح) يسمح بإقامة دور البديوم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها (إجراجات انتظار سيارات) .
- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ي) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة/وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصري للجراجات .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات للمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م^٢ وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢١ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الاستعمال	الإجمالى	النسبة المئوية
سكنى	٢م١٥٤٣	١٥%
غرفة أمن	٢م٩	
الإجمالى	٢م١٥٥٢	

المفوض عن المالك

السيدة/ مى محمد شمس الدين أحمد فؤاد السيوفى

الاشتراطات 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) .
- ٢- تلتزم الشركة 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 السلاط والخرانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ألا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح ببناؤه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- تتولى السيدة/ مى محمد شمس الدين أحمد فؤاد السيوفى ، على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى المالكه على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البديومات والأرصفت والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى المالكه على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- تتولى المالكه بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائيه والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تتولى المالكه اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تتولى المالكه على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم المالكه بالبرنامج الزمنى المقدم منها والمعمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة/وحدة سكنية وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- ١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ
مى السيوفى

طرف أول
(مضاء)

[illegible]

1. Nov 19 - Nov 20

[illegible]