

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤١ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١/٩

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م) بمساحة ٢,٤٩ فدان

بما يعادل ٢١٠٤٨٥,٧١ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٩)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ السيد محمد طلحة شلبى

لإقامة مشروع 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) الصادر 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 الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦

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 الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ 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 ٢٠٢١/٦/٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ السيد محمد طلبة شلبي لقطعة الأرض رقم (م٤) بمساحة ٢,٤٩ فدان بما يعادل ٢١٠,٤٨٥,٧١ الواقعة بالحوض رقم (٢٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض عن المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٩٨٢٢) بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٩ بشأن استصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م٤) بمساحة ٢,٤٩ فدان بما يعادل ٢١٠,٤٨٥,٧١ الواقعة بالحوض رقم (٢٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢١٦٦٤) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٥ مرفقاً به عقد التخصيص وكامل موقف أرض المشروع ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم للمشروع والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١١ وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٢٤٧٠٦) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٥٩٢٧) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٦ مرفقاً به صورة الرفع المساحى المعاينة ونسخ لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع وكامل موقف أرض المشروع ؛

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

وعلى التعهدين المقدمين والموقعين من المخصص له قطعة الأرض بالموافقة على استمرار التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر وفقاً للطلاب 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 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 السيد/ السيد محمد طلبة شلبى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م) بمساحة ٢,٤٩ فدان بما يعادل ٢١٠٤٨٥,٧١ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى 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 لسنة ٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (م) بمساحة ٢,٤٩ فدان بما يعادل ٢١٠٤٨٥,٧١ م^٢ (عشرة آلاف وأربعمائة وخمسة وثمانون متراً مربعاً و ١٠٠/٧١ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ السيد محمد طلبة شلبى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ ، والتي تعتبر جميعها مكمله 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 بالتعهد الموقع منه 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 وبمزاغة 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 وتعديلاته .

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 الوزاري

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم لمشروع قطعة الأرض رقم (م ٤)

بمساحة ١٠٤٨٥,٧١ م^٢ بما يعادل ٢,٤٩ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٢٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ السيد محمد طلحة شلبي

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٢١

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١٠٤٨٥,٧١ م^٢ أى ما يعادل ٢,٤٩ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٨٨٢,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢١٠ فدان وتمثل نسبة (٨,٤١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٠,٠٠ م^٢ بما يعادل ٠,٠٥٢ فدان وتمثل نسبة (٢,١٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للبوابات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢٧,٥٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية ومواقف لانتظار السيارات بمساحة ٣٢٩٥,٣٦ م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٨٥ فدان وتمثل نسبة (٣١,٤٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٧,٥٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٥٣٦٣,٣٥ م^٢ أى ما يعادل ١,٢٧٠ فدان وتمثل نسبة (٥١,١٥٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٨٨٢,٠٠ م أى ما يعادل ٠,٢١٠ فدان وتمثل نسبة (٨,٤١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٢٢٠,٠٠ م بما يعادل ٠,٠٥٢ فدان وتمثل نسبة (٢,١٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (م ^٢) F.P	النسبة البنائية (٪)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٤١	١١٠	٢٤,٩٤	فيلا منفصلة	١	أرضى + أول
٢	٤٤١	١١٠	٢٤,٩٤	فيلا منفصلة	١	
الإجمالى	٨٨٢	٢٢٠			٢	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- ١- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- ٢- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- ٣- النسبة البنائية للفيلا المنفصلة لا تزيد على (٤٠٪) من مساحة قطعة أرض الفيلا الواحدة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى العام النسبة البنائية المسموح بها للمشروع والمقدرة بـ (١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما 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 .

٥- لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) 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 .

٦- المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

٧- الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى .

٨- يسمح بإقامة دور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها للبندومات والمعمول بها بالهيئة .

٩- يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

١٠- يتم الالتزام بتوفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١١- 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٪) .

١٢- الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع لا تزيد على ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة بالمشروع تقدر بـ ٠٤ أشخاص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

البيان	المساحة المبنية بالمتري المربع	النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع
الإسكان F.P	٢٢٠	٢,١٠٪
البوابات وغرف الأمن F.P	٧,٥	٠,٠٧٪
الإجمالى	٢٢٧,٥	٢,١٧٪

السيد/ السيد محمد طلبه شلبى

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبانى (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 أرض المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبانى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم 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 المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السيد/ السيد محمد طلبه شلبى على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمبانى 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 المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة 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 التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني 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 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 أول

(إمضاء)

طرف ثانٍ

السيد/ السيد محمد طلبه شلبى

الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩	الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩	الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩
الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩	الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩	الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩
الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩	الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩	الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩
الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩	الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩	الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩
الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩	الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩	الاسم: محمد عبد الله محمد الرقم: ١٢٣٤٥٦٧٨٩