

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٩٦ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٦

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٣,١٨ فدان

بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابة المهن الزراعية بالفيوم

لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات)

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 (١٤٩) بتاريخ ٢٠٢١/١/١١

بالموافقة على تخصيص قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٣,١٨ فدان بمنطقة امتداد

التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء

نقابة المهن الزراعية بالفيوم لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) مع الالتزام

بالضوابط الواردة تفصيلاً بنص القرار ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة ٦ أكتوبر) والسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابة المهن الزراعية بالفيوم لتخصيص قطعة الأرض بمساحة ٣,١٨ فدان الواقعة بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع عمرانى متكامل ؛

وعلى محضر التسليم المحرر بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٣ لقطعة الأرض محل القرار وبلغت المساحة الإجمالية للقطعة ٢٠١٣٣٥٨,٦٤ م^٢ ؛

وعلى كتاب المفوض عن الجمعية الوارد برقم (٤٤١١) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٥ مرفقاً به بعض مستندات استصدار القرار الوزارى للمشروع ؛

وعلى كتاب المفوض عن الجمعية الوارد برقم (٤٢٠١٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٥ مرفقاً به عدد (٧ نسخ) من لوحات المخطط العام النهائية للمشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٢١٧٣) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٦ ؛

وعلى البرنامج الزمنى المقدم من الجمعية والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠٢٢/١/٣١ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٥٥٤٨) بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٨ مرفقاً به الموقف المالى والعقارى والتنفيذى للمشروع ؛

وعلى النوتة الحسابية لأعمال مياه الشرب والصرف الصحى للمشروع والمعتمدة من مدير عام المرافق بقطاع التنمية وتطوير المدن وفقاً للقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلى التعهدين المقدمين من رئيس مجلس إدارة الجمعية وهما :

التعهد الذى يفيد بأن منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة .

تعهد كل من الجمعية والمكتب الاستشارى بمسؤوليتهما عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزعم إقامتها ويتحملان وحدهما أية تبعات طبقاً لذلك ؛

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

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابة المهن الزراعية بالفيوم باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٣,١٨ فدان بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٣ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــــرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١) بمساحة ٣,١٨ فدان بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابة المهن الزراعية بالفيوم لإقامة مشروع عمرانى متكامل (عمارات) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار وعقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٥ والتي تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الجمعية 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 ٣ - تلتزم الجمعية بالتعهد الموقع منها بأن تكون منطقة الخدمات بالمشروع لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وفى حالة التّخديم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة الهيئة .

مادة ٤ - تلتزم الجمعية بمسئوليتها عن تناسب كمية المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزمع إقامتها وفقاً للوحة المخطط المقدم منها وتحملها وحدها أية تبعات طبقاً لذلك .

مادة ٥ - تلتزم الجمعية بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٦ - تلتزم الجمعية بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٧ - تلتزم الجمعية بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٨ - تلتزم الجمعية بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة الأولى من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص للمشروع وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد من الهيئة ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - تلتزم الجمعية بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٠ - تلتزم الجمعية باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١١ - يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة بتنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢١)

بمساحة ٣,١٨ فدان بمنطقة امتداد التوسعات الشمالية

والمخصصة للسادة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان

لأعضاء نقابة المهن الزراعية بالقيوم

لإقامة مشروع عمراني متكامل (عمرات) بمدينة ٦ أكتوبر

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١٣٣٥٨,٦٤ م^٢ أى ما يعادل ٣,١٨ فدان .

مكونات المشروع :

١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٦٦٧٧,٧٧ م^٢ أى ما يعادل

١,٥٩ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضي المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ١٦٠٣,٠٣ م^٢ أى ما يعادل

٠,٣٨ فدان وتمثل نسبة (١٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء والفراغات وممرات المشاة بمساحة

٣٠٩٤,٠٤ م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٤ فدان وتمثل نسبة (٢٣,١٦%) من إجمالي مساحة

أرض المشروع .

٤ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٩٨٣,٨ م^٢ أى ما يعادل

٠,٤٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٥%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٦٦٧٧,٧٧ م^٢ أى ما يعادل

١,٥٩ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٩٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع وبيانها

طبقاً للجدول التالي :

رقم النموذج	التكرار	مساحة الدور الأرضى م ^٢ F.P	إجمالي مساحة الدور الأرضى م ^٢ F.P	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	إجمالي عدد الوحدات بالنموذج	إجمالي عدد الوحدات	إجمالي المسطحات المبنية بالأدوار م ^٢ B.U.A
نموذج (A)	٤	٧٥١,٢٥	٣٠٠٥	أرضى + ٣ أدوار متكررة	٦	٢٤	٩٦	١٢٠٢٠

الاشتراطات البنائية العامة لمناطق الإسكان :

المساحة المخصصة للإسكان لا تزيد عن (٥٠٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
النسبة البنائية لا تزيد عن (٤٥٪) من إجمالي مساحة منطقة الإسكان .
عدد الأدوار المسموح بها (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة للمنطقة .
الالتزام بترك مسافة ٦م كردود من الحدود الخارجية لقطعة أرض المشروع حتى حد المباني .
يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطعة الأرض طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .
يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها وبدون مسئولية جهاز المدينة بتوصيل المرافق لدور البدروم ، مع الالتزام بمراعاة اشتراطات الدفاع المدنى أولاً .
ويتم الالتزام بعمل مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصرى للجراجات واشتراطات الجهات المعنية .
الالتزام بترك مسافة لا تقل عن ٦م بين حد العمارات السكنية وأراضى الخدمات .
المسافة بين العمارات لا تقل عن ٨م فى حال وجود فتحات جانبية و٦م فى حالة عدم وجود فتحات جانبية .
يسمح بإقامة مرافق الخدمات بدور السطح (٢٥٪ من المسطح المبنى للدور الأرضي) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ثانياً - المساحة المخصصة للخدمات :

الأراضى المخصصة للاستعمال الخدمى بمساحة ١٦٠٣,٠٣م^٢ أى ما يعادل ٠,٣٨ فدان وتمثل نسبة (١٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع وطبقاً للجدول التالى :

المنطقة	النشاط	المساحة (م ^٢)	المساحة (فدان)	النسبة البنائية	عدد الأدوار	الردود
١	تجارى إدارى	٩٠١,٦٨	٠,٢١	٣٠٪	أرضى + دورين	٦م من جميع الجهات
٢	تجارى إدارى	٦٨٣,٣٥	٠,١٦	٣٠٪		
	غرف الأمن (عدد ٢ غرفة)	١٨	٠,٠٠٤٢٨٥	---	دور أرضى فقط	---
		١٦٠٣,٠٣	٠,٣٨			

الاشتراطات البنائية لمناطق الخدمات :

- (أ) نسبة الأراضي المخصصة للخدمات بالمشروع ما بين (٨-١٢٪) من مساحة المشروع .
- (ب) يسمح بإقامة غرف خدمات بالسطح لا تزيد مساحتها عن (٢٠٪) (١٠٪ مغلقة - و ١٠٪ مظلات) من المساحة المبنية بالدور الأرضي وارتفاع لا يزيد عن ٢,٨٠م وتستغل هذه المساحة لعمل (خدمات المبنى - غرف ماكينات المصاعد - لوحات كهربائية ... إلخ) وتتضمن هذه المساحة مساحة بئر السلم .
- (ج) تلتزم الجمعية بأن تكون مناطق الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط ولا يكون لها تخديم من الطريق الخارجى وفى حالة التخدم من الطريق الخارجى أو استخدامها من غير قاطنى المشروع يتم تسعير مناطق الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة بعد موافقة جهات الاختصاص .
- (د) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات داخل حدود قطعة الأرض طبقاً للكوندومينيوم للمصري للجراجات وتعديلاته .

جدول عدد الوحدات وعدد السكان بالمشروع :

عدد الوحدات المحقق بالمشروع (المحدد على مسئولية المالك والاستشارى)	أقصى عدد سكان مسموح به للمشروع وفقاً للنوتة الحسابية المعتمدة
٩٦	٣٤٣ فرداً

جدول المقنن المائى :

قطاع التخطيط والمشروعات			قطاع التنمية وتطوير المدن		
نوع الإسكان	المساحة (م ^٢)	أقصى معامل استغلال	المسطحات البنائية المحققة بالمشروع (BUA)	أقصى مقنن مائى (ل-٣م-يوم)	أقصى كمية مياه مقررّة للمشروع (ل-يوم)
عمارات متوسطة الكثافة بارتفاع أرضى + ٣ أدوار	١٣٣٥٨,٦٤	٠,٩	٢٠٢٠	٥,٧١	٦٨٦٥٠

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للعمارات السكنية (أرضى + ٣ أدوار) ، ويسمح بإقامة دور بدروم بنشاط (جراجات) وذلك بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم أسفل مناطق الخدمات على أن يستغل بالأنشطة المصرح بها بدور البدروم فقط .
- ٣- يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة لأجله إقامة مشروع عمرانى متكامل .
- ٤- تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابة المهن الزراعية بالقيوم بالاشتراطات البنائية مناطق الخدمات (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) طبقاً للاشتراطات الجارى تطبيقها بالمشروعات الاستثمارية بالهيئة .
- ٥- تلتزم الجمعية بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة ، وبما لا يتجاوز الاشتراطات البنائية المسموح بها بالمشروع .
- ٦- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٧- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني 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 عن (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ، وفقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها .
- ٨- تلتزم الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لأعضاء نقابة المهن الزراعية بالقيوم بالقيام بالآتى :
تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني على نفقتها وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه على نفقتها الخاصة .

تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
تركيب كافة محابس القفل والتحكم فى التصرف على مأخذ أو مأخذ المشروع بما يضمن عدم تجاوز الكميات المقررة للاستهلاكات التصميمية طبقاً للمعدلات الواردة بالبيان وباعتبار ذلك أقصى كميات يمكن توفيرها وطبقاً للتفاصيل التى سيتم اعتمادها من القطاعات المعنية بالهيئة مع التزام العميل بتنفيذ كافة الاحتياجات اللازمة لتخزين مياه للحالات الطارئة (حريق وخلافه) .

تنفيذ الشبكات الداخلية للمرافق وفقاً للمواصفات القياسية المصرية واشترطات الكود المصرى للتنفيذ .

تركيب عدادات المياه لجميع الوحدات السكنية وخلافه داخل المشروع والالتزام بمحاسبة العملاء وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء بتطبيق تعريف مياه الشرب والصرف الصحى واستدامة الخدمة وأى قرارات وزارية فى هذا الشأن .
تركيب عداد أو عدادات قياس تصرف رئيسية على المأخذ أو المأخذ الرئيسية للمياه بالمشروع .

تنفيذ شبكات منفصلة للرى باستخدام المياه المعالجة أو المتاحة حسب الحالة لكل مدينة وعدم استخدام مياه الشرب فى الري .

تنفيذ شبكات صرف زراعى للمسطحات الخضراء داخل المشروع عند الاحتياج مع تنفيذ نظام للتخلص الآمن من مياه الصرف الزراعى وبما لا يؤثر على شبكات الصرف الرئيسية بالمدينة .

٩- كما تلتزم الجمعية بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- تلتزم الجمعية بتنفيذ مكونات المشروع طبقاً للبرنامج الزمنى المقدم منها والمعتمد من الهيئة .

١١- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات لمناطق الإسكان والخدمات وفقاً للكوود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٢- يتم الالتزام بالاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة الذى تم تخصيص قطعة الأرض وفقاً له ، ويتم الالتزام بنصوص قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ، وكذا الالتزام بالقرار الوزارى رقم ١٦٨ لسنة ٢٠٢١

طرف ثانٍ

الاسم. م/ بهجت بدوى أحمد

طرف أول

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

