

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٩٧٧ لسنة ٢٠٢٢

بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤ أ) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢م ١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسيد/ جمال عبد الرزاق سليمان المديهم

لإقامة مشروع 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 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 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 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 ٥/٨/٢٠١٩ الموافق 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 ٢١/٣/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد/ جمال عبد الرزاق سليمان المديهم لقطعة الأرض رقم (١٤ أ) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل (٢١٠٥٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٤٢٢٦) بتاريخ ٢٠/٢/٢٠٢٢ بخصوص استصدار القرار الوزارى لقطعة الأرض رقم (١٤ أ) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٥٠٠) الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ٢/٣/٢٠٢٢ ؛
وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤٩٣٥٧) بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٢٢ مرفق عدد ٧ لوحات نهائية للمخطط العام للمشروع بعد المراجعة؛
وعلى خطاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (٢٧٥٥٤) بتاريخ ١٢/٦/٢٠٢٢ لجهاز مدينة ٦ أكتوبر مرفق به عدد (٧) لوحات للمشروع عالية للمراجعة والإفادة بموقف قطعة الأرض وكذا الموقف التنفيذى لقطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤١٤٩٥٣) بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٠ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والتوقيع والإفادة بكامل موقف المشروع ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع والواردة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٢ ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص له قطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري 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 السيد/ جمال عبد الرزاق سليمان المديهم باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤ أ) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري 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 ٢٠٢٢/١٠/٢٦ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض ؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤ أ) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ جمال عبد الرزاق سليمان المديهم لإقامة مشروع سكني بمقابل عيني ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 إعمال 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 أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء، مع الإلتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، 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 بتنفيذ البرنامج الزمنى المعتمد للمشروع على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممدد) .

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

مادة ٨- يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٧) من القرار ووفقاً للائحة شروط المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ٩ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠ - يلتزم المخصص له باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

مادة ١١ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٢- يلتزم المخصص له باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣- 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

باعتقاد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١٤ أ)

بمساحة ٢م^{١٠٥٠٠} بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ جمال عبد الرزاق سليمان المديهم

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى ، وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته

بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢١

مساحة المشروع :

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

مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م^{٥٢١٣,٧٩} أى ما يعادل

١,٢٤١ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٦٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ،

بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م^{١٥٦٧} بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان

وتمثل نسبة (١٤,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

١- الأراضى المخصصة للبيوتات وغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢م^٨ أى ما

يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^{٢٩٩٤,٥٠} أى ما يعادل

٠,٧١٣ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٥١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م^{٢١٩٦,٥١} أى ما يعادل

٠,٥٢٣ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢م^{٨٧,٢}

أى ما يعادل ٠,٠٢١ فدان وتمثل نسبة (٠,٨٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٢١٣,٧٩م^٢ أى ما يعادل ١,٢٤١ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٦٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمشروع (F.P) ٢م^٢ ١٥٦٧ بما يعادل ٠,٣٧٣ فدان وتمثل نسبة (١٤,٩٢%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقا لجدول قطع الأراضي التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (F.P)	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٣٥,٦٩	١٠٥,٠٠	%٣١,٢٨	فيلا منفصلة	١	
٢	٥٤٦,٣٦	١١٥,٠٠	%٢١,٠٥	فيلا منفصلة	١	
٣	٤٥٥,٧٤	١٦٣,٠٠	%٣٥,٧٧	فيلات شبه متصلة	٢	
٤	٥١١,٤٩	١٦٣,٠٠	%٣١,٨٧	فيلات شبه متصلة	٢	
٥	٥٨٥,٩٣	١٨٥,٠٠	%٣١,٥٧	فيلات شبه متصلة	٢	
٦	٣٨٧,٥٧	١٠٥,٠٠	%٢٧,٠٩	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض +
٧	٥٧٤,٧٤	١٨٥,٠٠	%٣٢,١٩	فيلات شبه متصلة	٢	أول + غرف سطح
٨	٥٢٥,١٩	١٦٣,٠٠	%٣١,٠٤	فيلات شبه متصلة	٢	
٩	٤٦٩,٧٦	١٦٣,٠٠	%٣٤,٧٠	فيلات شبه متصلة	٢	
١٠	٤٤٦,٦٠	١١٥,٠٠	%٢٥,٧٥	فيلا منفصلة	١	
١١	٣٧٤,٧٢	١٠٥,٠٠	%٢٨,٠٢	فيلا منفصلة	١	
إجمالى	٥٢١٣,٧٩	١٥٦٧			١٧	

**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) لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) داخل قطعة الأرض عن

(٤٠%) للفيلات المنفصلة و(٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة و(٤٥%)

للنموذج السكنى وبما لا يتجاوز فى الإجمالى (١٥%) من إجمالى المشروع .

(ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول + غرف سطح وبما

لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة للمنطقة .

(د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضى)

بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (١٠٤) من اللائحة

التفيذية 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 أراضي) على ٢٥٠م

مقاسة 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 .

(و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

(ز) الردود : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفي، وفى حالة إن كانت واجهة

القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصبح الردود الجانبي ٢,٥ متر فقط .

(ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمبانى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها

(جراجات انتظار سيارات - مخازن لخدمة المبنى) .

- (ط) يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بواقع مكان سيارة / وحدة سكنية (كحد أدنى) وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجراجات .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩م^٢ بارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصا / فدان - والكثافة السكنية المحققة ٣٠ شخصا / فدان .
- جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من إجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمترا المربع	البيان
١٤,٩٢٪	١٥٦٧	الإسكان F.P
٠,٠٨٪	٨	البوابات وغرف الأمن F.P
١٥٪	١٥٧٥	الإجمالى

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 البديومات (مواقف انتظار سيارات - مخازن لخدمة المبنى) .
- 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 .
- ٤- لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم 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 / جمال عبد الرزاق سليمان المديهم على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز، وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة السرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يلتزم المالك بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمى (إدارى) تخديم من الداخل طبقاً لما تسفر عنه اللجان المختصة بالتسعير بالهيئة وذلك قبل استصدار تراخيص البناء اللازمة .
- ١٠- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى، وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة منه والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يلتزم المالك على نفقته الخاصة بصيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٣- يلتزم المالك باعتماد البرنامج الزمنى من جهاز المدينة قبل استصدار التراخيص .
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان بواقع سيارة/ وحدة سكنية، وبما لا يتعارض مع الكود المصرى للجزاجات فى جميع الأحوال .
- ١٥- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٦- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات
بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٧ - 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
(إمضاء)

طرف أول
(إمضاء)



الجمهورية العربية السورية
الوزارة العامة للتخطيط
طوره الكروية الأقطاب المائل

