

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٧٧ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٢/١/٢٠٢٣

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ أ)

بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢م١٠٥٠٠)

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيدة (سهام محمد محمد عبد العال)

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

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 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 ٧/٦/٢٠٠٩ 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 المنكرة 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 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 المبصر بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيدة / سهام محمد محمد عبد العال لقطعة الأرض رقم (٢ أ)
بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، مع الاتفاق على تغيير نشاط
قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٠٦٥٠)
بتاريخ ٢٠٢٠/٥/٣١ مرفقاً به المخطط العام لقطعة الأرض رقم (٢ أ)
بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام
الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر وذلك للمراجعة والاعتماد ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٤٣١٠)
بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٥ المرفق به صورة العقد والرفع المساحى والرقم القومى للمخصص
لها والتعهدات الموقعة من المخصص لها ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٨٨١٠)
بتاريخ ٢٠٢٢/٩/٨ المرفق به عدد ٧ لوحات من المخطط لاستصدار القرار الوزارى
باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر السوارى برقم (٤٢٣٢٧٩) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٣ مرفقاً به لوحات المشروع بعد التدقيق والاعتماد ؛
وعلى الإقادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع عالىة والواردة بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٤ ؛
وعلى التبعيات المقدمة والموقعة من المخصص لها قطعة الأرض ؛
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 السيدة / سهام محمد محمد عبد العال باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ أ) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عبنى ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛
وعلى مذكرة السيد د. مهندس معلون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١/١٠ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـسـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢ أ) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ سهام محمد محمد عبد العال لإقامة مشروع سكنى بمقابل عبنى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢- تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع منها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى 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 أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام 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- 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 بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) .

مادة ٧- تلتزم المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص بعد إزالة أية إشغالات في الأرض طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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

مادة ٩ - تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١٠ - تلتزم المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

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

مادة ١٢ - تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٣ - ينشر 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 للمشروع

بقطعة الأرض رقم (٢ أ)

بمساحة ٢١٠٥٠٠ م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيدة / سهام محمد محمد عبد العال

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عيني ، وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة

بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢١٠٥٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٢,٥٠ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠ م^٢ أي ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة ٥٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالنور الأرضي (F.P) ١٥٦٨ م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٢١٧٦,٢٩ م^٢ أي ما يعادل ٠,٥١٨ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٧٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٩٣٧,٥ م^٢ أي ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٣٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضي المخصصة لغرفة الأمن بمساحة ٢٧ م^٢ بما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٧٪) من مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٢١٢٩,٢١ م^٢ أي ما يعادل ٠,٥٠٧ فدان وتمثل نسبة (٢٠,٢٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٢٥٠م أى ما يعادل ١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمشروع (F.P) ١٥٦٨م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٩٣%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وفقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	المساحة	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية %	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧	فيلا منفصلة	١	بدروم + دور أرضى + دور أول + غرف أسطح
٢	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٣	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٤	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٥	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٦	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٧	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٨	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
٩	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
١٠	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
١١	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
١٢	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
١٣	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
١٤	٣٢٩,١٧	٩٨	٢٩,٧٧		١	
١٥	٣٢٠,٨١	٩٨	٣٠,٥٥		١	
١٦	٣٢٠,٨١	٩٨	٣٠,٥٥		١	
الإجمالى	٥٢٥٠	١٥٦٨		١٦		

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 .

- (ب) لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥٪) .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضى + أول) وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥٪ من مسطح الدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (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 .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) الردود يقطع الأراضى السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٠م يمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥م .
- (ح) يسمح بإقامة نور بدروم بالمبنى السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة .
- (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 طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .

(ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م^٢ للغرفة وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصًا / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٨ شخصًا / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

جدول النسب البنائية			
ملاحظات	النسبة %	إجمالى مساحة الدور الأرضى م ^٢	الاستعمال
لا تتعدى نسبة البناء ١٥٪	١٤,٩٣	١٥٦٨	سكنى
من إجمالى مساحة أرض المشروع	٠,٠٧	٧	غرف أمن وبوابات
	١٥,٠٠	١٥٧٥	الإجمالى

أقر السيد / وائل صلاح الدين بهلول خليل - بطاقة رقم قومى (٢٧٦٠٧٢٢٨٨٠٠١١٦) بأن التوكيل رقم ٢٠٢١/٤٧٦/ حرف (ن) سارى ولم يتم إلغاؤه أو إجراء أى تعديل عليه ، وإن من ضمن صلاحياته التوقيع على الشروط المرفقة محل هذا القرار وفى حال ظهور ما يخالف ما تقدم فتتعدد المسئولية المدنية والجنايية على عاتقه دون أدنى مسئولية على الهيئة أو أجهزتها .

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المالك بعدم إقامة منشآت في مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التسي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاام والخزانات والغرف الخدمية التسي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقللة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٤- يتولى المالك على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني ، وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم المالك بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٥- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصافة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٦- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٧- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفشيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفشيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٨- يلتزم المالك باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

٩- يلتزم المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة في الفقرات (٦، ٧، ٨) .

١٠- يلتزم المالك بالبرنامج الزمني المقدم منه والمعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .

١١- يلتزم المالك بتوفير أماكن انتظار سيارات بقطع الأراضي طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

١٢- 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
المالك

طرف أول
(إمضاء)

سهام محمد محمد عبد العال

الموقع عنها بالتوكيل

وانل صلاح الدين بهلول خليل

