

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٣٤ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٩

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب/٢) بمساحة ٥ أفدنة

بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر

بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة / سيجال إيجيبت

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪ بموقع بديل)

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 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 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 فدانا شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٤ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة "جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر وشركة سيجال إيجيبت لقطعة الأرض رقم (٨ ب / ٢) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل ٢م٢١٠٠٠ الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر نشاط سكنى بمقابل عينى (موقع بديل) ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى طلب السيد / تامر محمد جميل عبد الله الممثل القانونى لشركة سيجال إيجيبت الوارد برقم (٤٨٤٦١) بتاريخ ٢٠٢٢/٤/١٣ لاستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب وكيل الممثل القانونى لشركة سيجال إيجيبت الوارد برقم (٤٢٣٢٠) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٥ المرفق به اللوحات النهائية للمخطط العام للمشروع ؛
وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢٧٥٤٧) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٩ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع عالىة والوردة برقم (٤٥٣٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٩ ؛
وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من الشركة 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 تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة سيجال إيجيبت باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب / ٢) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل (٢م٢١٠٠٠) الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل) ، ووفقا 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 ٢٢/١/٢٠٢٣ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـسـرر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب / ٢) بمساحة (٥ أفدنة) بما يعادل ٢١٠٠٠م^٢ (واحد وعشرون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة لشركة سيغال لإحياء لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪ بموقع بديل) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٤/١٠/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم الشركة بالتعهد الموقع منها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢١/١/٢٠٢٠ 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 الشركة بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن وبإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء 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 الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٥ - تلتزم الشركة 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 ٦- تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات 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 الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

مادة ٨- تلتزم الشركة 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 الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

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

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

مادة ١٣- يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي 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

الصادر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٨ ب/٢)

بمساحة ٢٢١٠٠٠ م^٢ بما يعادل ٥ أفدنة

الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة / شركة سيجال إيجيبت

لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠% بموقع بديل)

وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٤/١٠/٢٠٢١

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢١٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٥ أفدنة .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٠٤٤,١ م^٢ أى ما يعادل ٢,٣٩٢ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٨٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣١٤٤ م^٢ وتمثل نسبة ١٤,٩٨% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة لغرف الأمن F.P بمساحة ٦ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٦٢٩٩,٢٤ م^٢ أى ما يعادل ١,٥ فدان وتمثل نسبة ٣٠% من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٢١٠١,٢ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥ فدان وتمثل نسبة (١٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٥٤٩,٤٦ م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٠٧ فدان وتمثل نسبة ١٢,١٦% من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

٦ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٠٤٤,١م^٢ أى ما يعادل ٢,٣٩٢ فدان وتمثل نسبة ٤٧,٨٢% من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ٣١٤٤م^٢ وتمثل نسبة ١٤,٩٨% من إجمالى مساحة أرض المشروع وطبقاً لجدول قطع الأراضى التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النسبة البنائية	مسطح الدور الأرضى F.P	عدد الوحدات	عدد الأدوار	نوع النموذج
١	٧١٧,٩٣	٢٢,١٧٦%	٢٣١	٣		فيلا متصلة
٢	٢١٢,٨٦	٣٠,٥٨٧%	٩٦	١		فيلا منفصلة
٣	٣٠٠,٨	٣١,٩١٥%	٩٦	١		فيلا منفصلة
٤	٣٠٠,٨	٣١,٩١٥%	٩٦	١		فيلا منفصلة
٥	٣٠٠,٨	٣١,٩١٥%	٩٦	١		فيلا منفصلة
٦	٣٢٤,٣	٢٩,٦٠٢%	٩٦	١		فيلا منفصلة
٧	٢٧٤,٣	٢٩,٦٠٢%	٩٦	١		فيلا منفصلة
٨	٥١٧	٣٢,٨٨٢%	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
٩	٥١٧	٣٢,٨٨٢%	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١٠	٥٦٥,٢٢	٢٠,٠٧٦%	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١١	٥٨٠	٢٩,٣١٠%	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١٢	٥٢٠	٢٢,٦٩٢%	١٧٠	٢	بدروم + دور ارضى + دور اول	فيلا شبه متصلة
١٣	٥٨٠	٢٩,٣١٠%	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١٤	٥٦٥,٢٢	٢٠,٠٧٦%	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١٥	٥١٧	٣٢,٨٨٢%	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١٦	٥١٧	٣٢,٨٨٢%	١٧٠	٢		فيلا شبه متصلة
١٧	٣٢٤,٣	٢٩,٦٠٢%	٩٦	١		فيلا منفصلة
١٨	٣٢٤,٣	٢٩,٦٠٢%	٩٦	١		فيلا منفصلة
١٩	٣٠٠,٨	٣١,٩١٥%	٩٦	١		فيلا منفصلة
٢٠	٣٠٠,٨	٣١,٩١٥%	٩٦	١		فيلا منفصلة
٢١	٣٠٠,٨	٣١,٩١٥%	٩٦	١		فيلا منفصلة
٢٢	٣٠٢,٨٦	٣٠,٥٨٧%	٩٦	١		فيلا منفصلة
٢٣	٧١٧,٩٣	٢٢,١٧٦%	٢٣١	٣		فيلا متصلة
الإجمالي	١٠٠٤٤,١	١٠٠%	٣١٤٤	٣٦		

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 عن ٤٠% للفيلات المنفصلة ، و ٤٥% للفيلات المتصلة والشبه متصلة وبما لا يتجاوز فى 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 المسطح المبنى للدور الأرضى) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر بالقانون رقم 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) عن 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 بقطع الأرضى السكنية الفيلات : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى وفى حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥م من جانب واحد فقط ، أو من الجانبين حال إقامة بدروم أو توفير أماكن انتظار سطحية داخل أرض المشروع .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .
- (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 طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته.
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن ويولبات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م^٢ وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فداناً - والكثافة السكانية المحققة ٣١ شخصاً / فداناً .

الوقائع المصرية - العدد ١٧٨ (تابع) في ١٥ أغسطس سنة ٢٠٢٣ ١٠٣

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة المئوية من اجمالى أرض المشروع	المساحة المبنية بالمتر المربع	البيان
% ١٤,٩٨	٣١٤٤	الإسكان F.P
% ٠,٠٢	٦	غرف الأمن F.P
% ١٥	٣١٥٠	الاجمالى

الإشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ، ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- 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 في مناطق الردود .
- ٥- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التي بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التي 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 الأرضي ووفقاً لإشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى السادة / شركة سيجال إيجيبت على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة المالكة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٧- تتولى الشركة المالكة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٨- تتولى الشركة المالكة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورسفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

- ٩- تلتزم الشركة المالكة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفيتش الفنى للاشتراطات البنائىة والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة المالكة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١٠- تلتزم الشركة المالكة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١١- تلتزم الشركة المالكة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦، ٧، ٨) .
- ١٢- تلتزم الشركة المالكة بتقديم برنامج زمنى لجهاز المدينة لتنفيذ مكونات المشروع .
- ١٣ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكوود المصرى للجراجات.
- ١٤- يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائىة فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- ١٥- تلتزم الشركة المالكة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٦- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذىة وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانى
(امضاء)

طرف أول
(امضاء)

