

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٥٠ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (أ/١٤)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسادة/ محمد السعيد عبد الحميد المالكى -

خالد محمد قرنى محمد الديان - حسين إبراهيم عفيفى كشكة -

فاروق عوض حافظ يونس

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

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 ٢٦/٢/٢٠١٧ الموافق على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغائها تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمشكرة ؛

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 الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدناً بمدينة ٦ أكتوبر ، وبمساحة ٣١٢٠ فدناً شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط ببندها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢١/٣/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسادة/ محمد السعيد عبد الحميد المالكي - خالد محمد قرنى محمد الديان - حسين إبراهيم عفيفى كشكة - فاروق عوض حافظ يونس لقطعة الأرض رقم (١٤/أ) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٣) 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 لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٦٧٨٢) بتاريخ ١٤/٨/٢٠٢٢ المرفق به المخطط الخاص بقطعة الأرض رقم (١٤/أ) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٨٨٠٨) بتاريخ ٨/٩/٢٠٢٢ المرفق به عدد (٧) لوحات من المخطط ولإصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض عليه ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر السوارى برقم (٤٣١٤) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٤ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع السوارى برقم (٤١٩٩٣) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣٠ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من المخصص لهم قطعة الأرض ؛
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات ببيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة/ محمد السعيد عبد الحميد المالكى - خالد محمد قرنى محمد الديان - حسين إبراهيم عفيفى كشكة - فاروق عوض حافظ يونس باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤/أ) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته 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 ٢٠٢٣/٢/٥ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـرـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١٤/أ) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسادة/ محمد السعيد عبد الحميد المالكي - خالد محمد قرني محمد الديان - حسين إبراهيم عفيفي كشكة - فاروق عوض حافظ يونس لإقامة مشروع سكنى 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 لهم بالتعهد الموقع منهم باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى 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 بينهم وبين جهاز المدينة .

مادة ٣- يلتزم المخصص لهم 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- يلتزم المخصص لهم بالتعهد المقدم من وكيلهم بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

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

مادة ٧- يلتزم المخصص لهم بتقديم الرسومات التنفيذية ومواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .

مادة ٨- يلتزم المخصص لهم بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩- يلتزم المخصص لهم بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقاً 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 ١٠- يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة ١١- يلتزم المخصص لهم باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .

مادة ١٢- يلتزم المخصص لهم بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

مادة ١٣- يلتزم المخصص لهم باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

مادة ١٤- 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 الوزاري

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (١٤/أ) بمساحة ٢م^{١٠٥٠٠} بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (١٣) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصص للسادة/ محمد السعيد عبد الحميد المالكي -

خالد محمد قرني محمد الديان - حسين إبراهيم عفيفي كشكة -

فاروق عوض حافظ يونس بنشاط سكني بمقابل عيني

وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢١/٣/٢٠٢١

مساحة المشروع :

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

مكونات المشروع :

١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢م^{٥٢٥٠} أى ما يعادل

١,٢٥٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ،

بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢م^{١٥٦٠} وتمثل نسبة (١٤,٨٦%)

من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢م^{٤٧٥,٩٤} أى ما يعادل

٠,٣٥١ فدان وتمثل نسبة (١٤,٠٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢م^{٢٩٩٤,٥} أى ما يعادل

٠,٧١٣ فدان وتمثل نسبة (٢٨,٥٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضي المخصصة لغرفة الأمن بمساحة ٢م^{١٥} أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان

وتمثل نسبة (٠,١٤%) من مساحة أرض المشروع .

٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة بمساحة

٢م^{٧٦٤,٥٦} أى ما يعادل ٠,١٨٢ فدان وتمثل نسبة (٧,٢٨%) 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 (F.P) ٢١٥٦٠م وتمثل نسبة (١٤,٨٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وفقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	المساحة	مساحة الدور الأرضى	النسبة البنائية (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٤٤٦,٩٠	١٥٠	٣٣,٥٦	فيلا منفصلة	١	بدروم + دور أرضى + دور أول + غرف أسطح
٢	٤٤٠	١٢٠	٢٧,٢٧		١	
٣	٤٣٥,٦	١٢٠	٢٧,٥٥		١	
٤	٣٩٨,٦٣	١٢٠	٣٠,١٠		١	
٥	٤٣٠	١٢٠	٢٧,٩١		١	
٦	٤٧٣,٨٧	١٥٠	٣١,٦٥		١	
٧	٤٧٣,٨٧	١٢٠	٢٥,٣٢		١	
٨	٤٩٠,٢٠	١٥٠	٣٠,٦٠		١	
٩	٣٩٨,٦٣	١٢٠	٣٠,١٠		١	
١٠	٣٤٨,٤٣	١٢٠	٣٤,٤٤		١	
١١	٤٤٠	١٢٠	٢٧,٢٧		١	
١٢	٤٧٣,٨٧	١٥٠	٣١,٦٥		١	
الإجمالى	٥٢٥٠	١٥٦٠			١٢	

الاشترطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالى مساحة المشروع .
- لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية على (٤٠%) للفيلات المنفصلة و(٤٥%) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى النسبة البنائية المقررة للمشروع (١٥%) .
- 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 الأرضي) بما لا يشكل في 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 .
- (هـ) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضي) على ٢٥٠م مقيسة من محور البلوك وفي 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 الأراضي السكنية : ٤م أمامي - ٣م جانبي - ٦م خلفي ، وفي حالة واجهة القطعة أقل من ٢٠م يمكن أن يصل الردود الجانبي إلى ٢,٥م .
- (ح) يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني 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 ٢م٩ للغرفة وبارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢١ شخصاً / 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%)	١٤,٨٦	١٥٦٠	سكنى
من إجمالى مساحة أرض المشروع	٠,١٤	١٥	غرف أمن وبيوإيات
	١٥,٠٠٠	١٥٧٥	الإجمالى

أقر السيد/ وائل صلاح الدين بهلول خليل بطاقة رقم قومي (٢٧٦٠٧٢٢٨٨٠٠١١٦) بأن التوكيل رقم (٢٠٢٢/٢٩٧) حرف (ل) سارٍ ولم يتم إلغاؤه أو إجراء أى تعديل عليه ، وأن من ضمن صلاحياته التوقيع على الشروط المرفقة محل هذا القرار وفى حال ظهور ما يخالف ما تقدم فتتعدد المسؤولية المدنية والجنائية على عاتقه دون أدنى مسؤولية على الهيئة أو أجهزتها .

المالك

عندهم/ وائل صلاح الدين بهلول خليل

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 بدور البديومات .
- ٢- يلتزم المالك بعدم إقامة منشآت في مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلالم 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 .
- 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 البديورات والأرصفة 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 التفقيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش 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 فى الفقرات (٤، ٥، ٦) .

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

١١- يلتزم المالك بتوفير أماكن انتظار سيارات بقطع الأراضي طبقاً للكود المصرى 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

عنهم/ وائل صلاح الدين بهلول خليل

طرف أول

(إمضاء)

محكمة الكوئبة الأعلية للمحاكمة الأولى
محكمة الكوئبة الأعلية للمحاكمة الأولى

