

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٧٦ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٢٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ ج)
بمساحة (٢,٤٨ فدان) بما يعادل (١٠٤٤٧ م^٢)
الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر
المخصصة للسيد / سامح محمد أحمد الصوالحي
لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني

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 ٧/٦/٢٠٠٩ بشأن اعتماد
القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات
العمرانية الجديدة وفقا لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٦/٢/٢٠١٧
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 الموافق على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على الأراضي المملوكة لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٢ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيد / سامح محمد أحمد الصوالحي لقطعة الأرض رقم (٧ ج) بمساحة (٢,٤٨ فدان) بما يعادل (٢٠٤٤٧ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكني بمقابل عيني ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى سكني ؛

وعلى الطلب المقدم من المفوض من المخصص له قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٦١٤٦) بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٣ لاستصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٢٤٧٨) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣١ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف أرض المشروع وكذا كارت الوصف لحدود قطعة الأرض ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية ولتصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة برقم (٤٤١٢٥) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٣ ؛

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 تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من المفوض من السيد / سامح محمد أحمد الصوالحي باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض (ج) بمساحة (٢,٤٨ فدان) بما يعادل (١٠٤٤٧ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، 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 معلون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٨ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قرار :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٧ ج) بمساحة (٢,٤٨ فدان) بما يعادل (١٠٤٤٧ م^٢) (عشرة آلاف وأربعمائة وسبعة وأربعون متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / سامح محمد أحمد الصوالحي لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٢ والتي تعتبر جميعها مكملة 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 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 ووفقا 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 له بالتعهد المقدم منه بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

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

مادة ٧ - 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 ٨ - يلتزم المخصص له بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

مادة ٩ - يلتزم المخصص له بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار ووفقا لاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى المعتمد ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .

مادة ١٠ - يلتزم المخصص له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

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

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

مادة ١٤ - 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

باعتتماد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض رقم (٧ج) بمساحة ٢,٤٨ فدان
بما يعادل (١٠٤٤٧م^٢) بالحوض رقم (١٨) بالحزام الأخضر
والمخصصة للسيد / سامح محمد أحمد الصوالحي لإقامة نشاط سكني بمقابل عيني ،
وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادته
بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢١

مساحة المشروع :

مساحة أرض المشروع ١٠٤٤٧,٠٠ أى ما يعادل ٢,٤٨ فدان .

مكونات المشروع :

- ١ - الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ١١٩,٧٦م^٢ أى ما يعادل ١,٢١١ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٠١٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ١٥٦,٠٠م^٢ بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضي المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٧,٠٠م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضي المخصصة للطرق الداخلية وممرات الحركة بمساحة ٢٦٥٣,٨٩م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٣٢ فدان وتمثل نسبة ٢٥,٤٠٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٦٧٩,٩٦م^٢ أى ما يعادل ٠,٤٠ فدان وتمثل نسبة ١٦,٠٨٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٩٨٦,٣٩م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٣٥ فدان وتمثل نسبة ٩,٤٤٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١١٩,٤٦م^٢ أى ما يعادل ١,٢١١ فدان وتمثل نسبة ٤٩,٠١ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٦٠,٠٠م^٢ بما يعادل ٠,٣٧ فدان وتمثل نسبة ١٤,٩٣ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي السكنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى (F.P)	النسبة المئوية %	عدد الوحدات	النموذج فيلات	الارتفاع	ملاحظات	
١	٣٥١,٠٠	١٠٣	٢٩,٣٤	١	منفصلة			
٢	٤٢٩,١١	١٥٤	٣٥,٨٩	٢	شبه متصلة			
٣	٣٣٣,٢٣	١٠٠	٣٠,٠١	١	منفصلة	بدورم + أرض + أول + غرف سطح		
٤	٤٥٦,٩٤	١٢٩	٢٨,٢٣	١				
٥	٣٣٥,٧	١٠٠	٢٩,٧٩	١				
٦	٢٩٢,٨١	٨٥	٢٩,٠٣	١				
٧	٢٩٢,٨١	٨٥	٢٩,٠٣	١				
٨	٣٣٥,٧	١٠٠	٢٩,٧٩	١				
٩	٤٥٦,٩٤	١٢٩	٢٨,٢٣	١				
١٠	٣٣٣,٢٣	١٠٠	٣٠,٠١	١				
١١	٤٢٩,١١	١٥٤	٣٥,٨٩	١			شبه متصلة	
١٢	٣٥١	١٠٣	٢٩,٣٤	١			منفصلة	
١٣	٣٦١,٠٩	١٠٩	٣٠,١٩	١				
١٤	٣٦١,٠٩	١٠٩	٣٠,١٩	١				
الإجمالى	٥١١٩,٧٦	١٥٦٠	-	١٦	-			

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر
وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :
أولاً - أراضي الإسكان :

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع لكل قطعة أرض على ١٥٪ من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + غرف الأمن) .
النسبة البنائية المسموح بها بقطعة الأرض السكنية ٤٠٪ للفيلات المنفصلة ، و ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها (١٥٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع) .
الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان (أرضي + أول) وبما لا يتجاوز قيد الارتفاع المسموح به من القوات المسلحة بالمنطقة .

يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح بالمباني السكنية (بنسبة ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .

لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) على (٢٥٠ م) مقيسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠ م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية. المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى .

الردود بقطع الأراضي السكنية الفيلات: ٤ م أمامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي وفي حالة أن طول واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ م فيمكن أن يصل الردود الجانبي ٢,٥ م من جانب واحد فقط ، أو من الجانبين حال إقامة بدروم ويسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها.

يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها. يتم ترك ردود (م٦) كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد المباني داخل أرض المشروع. يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته. الكثافة السكانية لا تزيد على ٤٥ شخصاً / فدان، والكثافة السكانية المحققة ٢٨ شخصاً / فدان.

الالتزام بنموذج السور الموحد طبقاً لاشتراطات الهيئة وجهاز المدينة.

ثانياً - جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى قطعة الأرض :

النسبة البنائية %	إجمالى مساحة الدور الأرضى (F.P) ٢٨	البيان
١٤,٩٣	١٥٦٠,٠٠	سكنى
٠,٠٧	٧,٠٠	غرف الأمن F.P
١٥,٠٠	١٥٦٧,٠٠	الإجمالى

الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) بأرض المشروع ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢ - يلتزم المخصص له قطعة الأرض 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 - الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد على ٤٥ شخصاً / فدان .
- ٥ - لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦ - 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 المقلبة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها على ٢٥٪ من المسطح المسموح بالدور الأرضي طبقاً للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتهما ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧ - يتولى السيد / سامح محمد أحمد الصوالحي على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم مالك المشروع بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٨ - يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩ - يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠ - يلتزم مالك المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١ - يتولى مالك المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢ - يلتزم مالك المشروع باعتماد رسومات وتصميمات ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .
- ١٣ - يتولى مالك المشروع على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٤ - يلتزم مالك المشروع بتقديم البرنامج الزمنى واعتماده من جهاز المدينة ويتم تنفيذ المشروع طبقاً للمهل الممنوحة والبرنامج الزمنى المعتمد .
- ١٥ - يتم الالتزام بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٦ - يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات للوحدات والأراضي السكنية بالمشروع طبقاً للكود المصرى لمعدلات انتظار السيارات وتعديلاته داخل أرض المشروع .

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 م .

طرف ثان

المالك : سامح محمد أحمد الصوالحي

طرف أول

معاون السيد الوزير
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندسين/ وليد عباس عبد القوى

