

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١٩ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٧/٢/٢٠٢٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم باقى مساحة قطعتى الأرض رقمى (٢١ ب ، ١٩ أ)

بمساحة (١,٥٣ فدان) بما يعادل (٦٤٢١ م^٢)

والواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسادة / ريهام عبد الفتاح محمد على وحسين عبد الفتاح محمد على

لإقامة نشاط سكنى تعويضاً عن الأرض المستقطعة بالحوض الصحراوى

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 ٢٦/٢/٢٠١٧

بالموافقة على المذكرة 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 الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح
وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فدان 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 ٢٠٢١/١١/٢٩ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسادة / ريهام عبد الفتاح محمد على وحسين عبد الفتاح محمد على لباقي
مساحة قطعتي الأرض رقمي (٢١ ب ، ١٩ أ) بمساحة (١,٥٣ فدان) بما يعادل
(٦٤٢١ م^٢) الواقعة بالحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط
سكني تعويضا عن الأرض المستقطعة بالحوض الصحراوي ، مع الاتفاق على تغيير
نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى سكني ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهما قطعة الأرض السواردي برقم (٤١٠٧٥٧)
بتاريخ ٢٠٢٢/٥/٢٣ لاستصدار القرار الوزاري باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر رقم (٣٢٧٨٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٨
المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بموقف قطعتي الأرض ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية
واستصدار القرار الوزاري باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع السواردي
برقم (٤١٨٩٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٢٩

وعلى التعهدات الموقعة من وكيل المخصص لهما 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 وكيل السادة / ريهام عبد الفتاح محمد على وحسين عبد الفتاح محمد على باعتماد تخطيط وتقسيم باقى مساحة قطعسى الأرض رقمسى (٢١ ب ، ١٩ أ) بمساحة (١,٥٣ فدان) بما يعادل (٦٤٢١ م^٢) والواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، والمخصصة لإقامة نشاط سكنى تعويضا عن الأرض المستقطعة بالحوض الصحراوى ، 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 ٢٠٢٣/٢/١٥ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قـــســـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم باقى مساحة قطعسى الأرض رقمسى (٢١ ب ، ١٩ أ) بمساحة (١,٥٣ فدان) بما يعادل (٦٤٢١ م^٢) والواقعة بالحوض الصحراوى بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر، والمخصصة للسادة / ريهام عبد الفتاح محمد على وحسين عبد الفتاح محمد على لإقامة نشاط سكنى تعويضا عن الأرض المستقطعة بالحوض الصحراوى ، وذلك طبقا للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٩ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص لهما بالتعهد الموقع من وكيلهما باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقا للطلب المقدم منهما 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 أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفا مع اعتبار هذا التعهد جزءا لا يتجزأ من العقد المبرم بينهما وبين جهاز المدينة.

مادة ٣ - يلتزم المخصص لهما 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 لهما بالتعهد الموقع منهما بإزالة كافة الموقوفات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

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

مادة ٦ - يلتزم المخصص لهما بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

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

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

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

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

مادة ١٣- يلتزم المخصص لهما 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 الصادر

باعتداد التخطيط والتقسيم لقطعة الأرض باقى مساحة القطعة رقم (٢١ ب و ١٩ أ) بمساحة (٦٤٢١,٠٠ م^٢) بما يعادل ١,٥٣ فدان والواقعة بحوض الصحراوي بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة لكل من / ريهام عبد الفتاح محمد على وحسين عبد الفتاح محمد على حسن

لإقامة نشاط سكنى تعويض عن الأرض المستقطعة بحوض الصحراوي ، وفقاً

للتعاقد المبرم بين الهيئة وسيادتهم بتاريخ ٢٩/١١/٢٠٢١

مساحة المشروع :

مساحة أرض المشروع ٦٤٢١,٠٠ م^٢ أى ما يعادل ١,٥٣ فدان .

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٣٢١٠,٥٠ م^٢ أى ما يعادل ٠,٧٦٤ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢٩٥٤,٠٠ م^٢ بما يعادل ٠,٢٢٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٦%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن (F.P) بمساحة ٢٩,١٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,١٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٩٢,٢٨ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٨٤ فدان وتمثل نسبة (١٨,٥٧%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة (١٠٢,٩٨ م^٢) أى ما يعادل ٠,٢٦٣ فدان وتمثل نسبة (١٧,١٨%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة (٩٠٦,٠٩ م^٢) أى ما يعادل ٠,٢١٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,١١%) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢م٣٢١٠,٥٠ أى ما يعادل ٠,٧٦٤ فدان وتمثل نسبة (٥٠,٠٠%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م٩٥٤,٠٠ بما يعادل ٠,٢٢٧ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٦%) من إجمالي مساحة أرض المشروع . وطبقاً لجدول قطع الأراضي السكنية التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة ٢م	مساحة الدور الأرضى (F.P)	النسبة البنائية (%)	عدد الوحدات	النموذج فيلات	الارتفاع	ملاحظات
١	٤٦٦,٥١	١٣٩	٢٩,٨٠	٢	نموذج سكنى	بيروم - أرض - أول - غرف سطح	
٢	٤٨٥,٥٢	١٢٠	٢٤,٧٢	٢			
٣	٤٤٩,٩١	١٣٩	٣٠,٩٠	٢			
٤	٤٤٩,٨٠	١٣٩	٣٠,٩٠	٢			
٥	٤٤٩,٨٠	١٣٩	٣٠,٩٠	٢			
٦	٤٤٩,٨٠	١٣٩	٣٠,٩٠	٢			
٧	٤٥٩,١٦	١٣٩	٣٠,٢٧	٢			
الإجمالى	٣٢١٠,٥٠	٩٥٤	-	١٤	-	-	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ م :

أولاً - أراضي الإسكان :

لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع لكل قطعة أرض عن

١٥% من إجمالي مساحة المشروع (إسكان + غرف الأمن) .

النسبة البنائية المسموح بها قطعة الأرض السكنية ٤٠% للفيلات المنفصلة ، ٤٥%

للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز النسبة البنائية المسموح بها (١٥% من

إجمالى مساحة المشروع) .

الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + 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 الأرضى) وبما لا يشكل فى 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 السكنى (قطع أراضي) عن (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 .

المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .

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

يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها .

يتم ترك ردود ٦م كحد أدنى من الحدود الخارجية (جار - طريق) وحتى حد

المباني داخل أرض المشروع .

يتم الالتزام بتوفير أماكن لتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرابج وتعديلاته .

الكثافة السكانية لا تزيد عن ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٤٠ 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) م ^٢	البيسطن
١٤,٨٦	٩٥٤,٠٠	سكنى
٠,١٤	٩,١٥	غرف الأمان F.P
١٥,٠٠	٩٦٣,١٥	الإجمالى

وكيل المالك

(إمضاء)

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) بأرض المشروع ويسمح بإقامة دور البدرود بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدرود على أن يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
- ٢- يلتزم المخصص لهما قطعة الأرض بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٣- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن ١٥% بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٤- الكثافة السكانية المسموح بها لا تزيد عن ٤٥ شخص / 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 السلام والخزانات والغرف الخدمية التي لا تكون في مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة في استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد في مجموعها عن ٢٥% من المسطح المسموح بالدور الأرضي طبقا للمادة ١٠٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاتها ووفقا لاشتراطات الهيئة .
- ٧- يتولى السيد / ريهام وحسين عبد الفتاح محمد على على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحي وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن يقوم مالكو المشروع بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .

- ٨- يتولى مالكو المشروع على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
- ٩- يتولى مالكو المشروع على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم مالكو المشروع بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والتراخيص الصادرة للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى مالكو المشروع اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يلتزم مالكو 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 الفقرة (٧ ، ٨ ، ٩) .
- ١٤- يلتزم مالك المشروع بتقديم البرنامج الزمنى واعتماده من جهاز المدينة ويتم تنفيذ المشروع طبقا للمهل الممنوحة والبرنامج الزمنى المعتمد .
- ١٥- يتم الانترام 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

طرف ثان
الملك

ريهام وحسين عبد الفتاح محمد على

طرف أول

معاون وزير الإسكن

لمشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى

