

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠٩ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٥

باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨ب-١-ب)

بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ حمدى عبد الباعث السيد شلبى

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 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 الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح
وتعمير الأراضي 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
بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٧ بين هيئة المجتمعات العمرانية
الجديدة والسيد/ حمدي عبد الباعث السيد شلبى لقطعة الأرض رقم (٢٨ب-١)
بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر
بمدينة ٦ أكتوبر مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح
زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٣٠٨٨) بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٣ المرفق به اللوحات النهائية
للمشروع عاليه الخاص بقطعة الأرض رقم (٢٨ب-١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل
٢١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية
واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الوارده
إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٥٥٤) بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١١ ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤١٩٣٩٢) بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٠ المرفق به لوحات المشروع
بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص له 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 وكيل السيد/ حمدى عبد الباعث السيد شلبى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨-ب-١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عنى ووفقاً 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 ٢٠٢٣/١١/٢ والمنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قـــســـر :

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٨-ب-١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ حمدى عبد الباعث السيد شلبى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عنى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٧ ، والتى تعتبر جميعها مكمله لهذا القرار .

مادة ٢ - يلتزم المخصص له باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منه فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسته ٢٠٢٠/١/٣١ 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 إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخصى بإراج 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 بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن 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 تبدأ من تاريخ التعاقد وفقاً للبند الحادى عشر من العقد المبرم مع المخصص له .

مادة ٦- يلتزم المخصص له بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط 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 طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم 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 ووفقاً 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 له بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى 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 القومى 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 الوزارى

المرفق باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (٢٨ب/١/ب)

بمساحة ١٠٥٠٠م^٢ بما يعادل ٢,٥ فدان

الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

والمخصصة للسيد/ حمدى عبد الباعث السيد شلبى

بنشاط سكنى بمقابل عينى

وفقاً للتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠٢٢

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ١٠٥٠٠م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥٠٩٩,١٧٥م^٢ أى ما يعادل ١,٢١٤ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٥٧م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٢٨٣٠م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٧٤ فدان وتمثل نسبة (٢٦,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٧م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة (٨,٩٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤- الأراضى المخصصة لغرفة الأمن بمساحة ٢١٨م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٤ فدان وتمثل نسبة (٠,١٧٪) من مساحة أرض المشروع .

٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ١٦١٥,٨٢٥م^٢ أى ما يعادل ٠,٣٨٥ فدان وتمثل نسبة (١٥,٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٥٠٩٩,١٧٥ م^٢ أى ما يعادل ١,٢١٤ فدان وتمثل نسبة (٤٨,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٥٥٧ م^٢ وتمثل نسبة (١٤,٩٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	المساحة	مساحة الدور الأرضى	نسبة البناء	عدد الوحدات	النموذج	الارتفاع
١	٤٩١,٢٥	١٥٠	٣٠,٥٣	٢	فيلات متصلة	دور أرضى + أول + غرف خدمات + غرفة أسطع
٢	٥٤٣,٦٥	١٦٦	٣٠,٥٣	٢	فيلات متصلة	
٣	٢٧١,٨٢٥	٨٣	٣٠,٥٣	١	فيلات منفصلة	
٤	٢٧١,٨٢٥	٨٣	٣٠,٥٣	١	فيلات منفصلة	
٥	٢٩٩,٣٣٦٨	٩١,٤	٣٠,٥٣	١	فيلات منفصلة	
٦	٣٧٢,٣٦٧٥	١١٣,٧	٣٠,٥٣	١	فيلات منفصلة	
٧	٢٩٩,٣٣٥	٩١,٤	٣٠,٥٣	١	فيلات منفصلة	
٨	٢٩٩,٣٣٥	٩١,٤	٣٠,٥٣	١	فيلات منفصلة	
٩	٣٧٢,٣٦٥٧	١١٣,٧	٣٠,٥٣	١	فيلات منفصلة	
١٠	٢٩٩,٣٣٥	٩١,٤	٣٠,٥٣	١	فيلات منفصلة	
١١	٢٧١,٨٢٥	٨٣	٣٠,٥٣	١	فيلات منفصلة	
١٢	٢٧١,٨٢٥	٨٣	٣٠,٥٣	١	فيلات منفصلة	
١٣	٥٤٣,٦٥	١٦٦	٣٠,٥٣	٢	فيلات متصلة	
١٤	٤٩١,٢٥	١٥٠	٣٠,٥٣	٢	فيلات متصلة	
الإجمالى	٥٠٩٩,١٧٥	١٥٥٧		١٨		

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 (٤٥%) للفيلا
- المتصلة وشبه المتصلة ، و (٤٠%) للفيلا المنفصلة 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 مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل فى مجموعها وحدة سكنية وطبقاً للمادة (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) 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 بقطع الأراضي السكنية : ٤م أمامى - ٣م جانبي - ٦م خلفى ، وفى حال 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 الموقع لمطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .
- (ى) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته بداخل قطعة الأرض .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٢٩م^٢ للغرفة وبارتفاع أرضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥%) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٣١ شخصاً / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

جدول النسب البنائية			
الاستعمل	إجمالى مساحة الدور الأرضى م ٢	النسبة %	ملاحظات
سكنى	١٥٥٧	١٤,٨٣	لا تتعدى نسبة البناء ١٥ % من
غرف أمن وبوابات	١٨	٠,١٧	إجمالى مساحة أرض المشروع
الإجمالى	١٥٧٥	١٥,٠٠٠	

المفوض بالتوكيل

محمد ربيع أبو السعود إبراهيم

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمبنى (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 فى مناطق الردود .
- ٣- مرافق الخدمات بدور السطح بالمبنى السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاطم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة 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 بالمبنى 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 البردورات 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 التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبنى وكذا التفتيش 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 نفقه الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٤ ، ٥ ، ٦) .

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

١١- يلتزم المالك بتوفير أماكن انتظار سيارات بقطع الأرضى 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 أول

(**مُضَمَّن**)

طرف ثان

المفوض بالتوكيل

محمد ربيع أبو السعود إبراهيم

