

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٥٥ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٩/١١/٢٠٢٣

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١ / أ / ١)

بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٥٠٠ م^٢)

الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيدة / فاطمة محمد أحمد السيد ماضى

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 الموافقة 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 بالمذكرة ؛

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 الملعى 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 بينها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقسيه بأراضي الحزام الأخضر ؛ وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠/٢/٢٠٢٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والسيدة /فاطمة محمد أحمد السيد ماضى لقطعة الأرض رقم (١ / أ١) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (٢م١٠٥٠٠) الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعى إلى سكنى بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١١٣٧١) بتاريخ ٧/٦/٢٠٢٣ لاستصدار القرار الوزارى المثل ؛ وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٤٠٠) بتاريخ ٥/٧/٢٠٢٣ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع الخاص بقطعة الأرض عاليه ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧١٤١) بتاريخ ٢٠٢٣/٨/١٦ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣٠٨٦) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٥ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكالة 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 السيدة / فاطمة محمد أحمد السيد ماضى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١ / أ / ١) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٩) 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 ٢٠٢٣/١١/١٦ والمنتبهة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروف ؛

قصر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١ / أ / ١) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠٥٠٠م^٢ (عشرة آلاف وخمسمائة متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة / فاطمة محمد أحمد السيد ماضى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٠ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

مادة ٢ - تلتزم المخصص لها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلاب المقدم منها فى تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى السدادى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠٢٧ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠٢٧ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠٢١ق 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 المخصص لها 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 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 المخصص لها بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت

غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥- تلتزم المخصص لها بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من

جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ التعاقد على

النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٣/٢/٢٠

مادة ٦- تلتزم المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى

وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .

مادة ٧- تلتزم المخصص لها 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 ٨- تلتزم المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة

لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

ولائحته التنفيذية .

مادة ٩- تلتزم المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١)

من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٨) من القرار وفقاً 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- تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة

طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

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

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

مادة ١٣- تلتزم المخصص لها 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 .

صدر فى ٢٩/١١/٢٠٢٣

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزارى

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١ / أ / ١)

بحوض رقم (٩) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،

بمساحة (٢,٥) فدان بما يعادل (٢م^{١٠٥٠٠})

والمخصصة للسيدة / فاطمة محمد أحمد السيد ماضى

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى ،

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٠

مساحة المشروع :

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

مكونات المشروع :

- ١- الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٤٦,٩٨م^٢ أى ما يعادل ١,٢٢٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٠٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢م^{١٥٦٣} بما يعادل ٠,٣٧٢ فدان وتمثل نسبة ١٤,٨٩٪ من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ١٢م^٢ F.P أى ما يعادل ٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,١١٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٦٦٤,٨٩م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٩٠ فدان وتمثل نسبة (١٥,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٣٣١٧,٠٠م^٢ أى ما يعادل ٠,٣٩٦ فدان وتمثل نسبة (٣١,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٣٥٩,١٣م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٨٦ فدان وتمثل نسبة (٣,٤٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٥١٤٦,٩٨م أي ما يعادل ١,٢٢٥ فدان وتمثل نسبة (٤٩,٠٢%) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٢١٥٦٣م بما يعادل ٠,٣٧٢ فدان وتمثل نسبة (١٤,٨٩%) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جنول قطع الأراضي السكنية :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية لقطعة الأرض (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٨٥٠,٦٣	١٩٨	٣٤,١٠	فيلاشبة متصلة	٢	بدروم + أرض + أول
٢	٣٣٧,٦٢	١٠٥	٣١,١٠	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
٣	٣٣٧,٦٢	١٠٥	٣١,١٠	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
٤	٣٣٧,٦٢	١٠٥	٣١,١٠	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
٥	٣٣٧,٦٢	١٠٥	٣١,١٠	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
٦	٣٣٧,٦٢	١٠٥	٣١,١٠	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
٧	٤١٠,٦٢	١٠٥	٢٥,٥٧	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
٨	٤١٨,٠٥	١٠٥	٢٥,١١	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
٩	٣٣٢,٣٩	١٠٥	٣١,٥٩	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
١٠	٣٣٧,٦٢	١٠٥	٣١,١٠	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
١١	٣٣٧,٦٢	١٠٥	٣١,١٠	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
١٢	٣٣٧,٦٢	١٠٥	٣١,١٠	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
١٣	٣٣٧,٦٢	١٠٥	٣١,١٠	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
١٤	٣٣٦,٧١	١٠٥	٢٨,٦٢	فيلا منفصلة	١	بدروم + أرض + أول
الإجمالي	٥١٤٦,٩٨	١٥٦٣			١٥	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- (أ) نسبة الأراضي الإسكان لا تزيد عن ٥٠% من إجمالي مساحة المشروع .
 (ب) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥%) من إجمالي مساحة المشروع .

- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أراضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥٪ من المسطح المسموح ببنائه بالدور 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 أراضى) على (٢٥٠م) مقاسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد على (١٥٠م) وطبقاً لقانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانتهه التنفيذية .
- (و) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
- (ز) السرود: ٤م أمسامى ، ٣م جانبي ، ٢م خلفى داخل قطع الأراضى السكنية وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصبح الردود الجانبي ٢,٥ فقط .
- (ح) يسمح بإقامة 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 بما يعادل مكان سيارة لكل وحدة سكنية وطبقاً للكوود المصرى للجراجات .
- (ك) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م^٢ وبارتفاع أراضى فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .
- (ل) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٢٦ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

النسبة البنائية % FP	إجمالى مسطح الدور الأرضى ٢م FP	الاستعمال
١٤,٨٩%	١٥٦٣,٠٠	سكنى
٠,١١%	١٢,٠٠	غرف أمن ويوايات
١٥%	١٥٧٥,٠٠	الإجمالى

المفوض عن المالك

السيد / إيهاب رفعت المصلى النجار

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلات السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القويات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لبدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف لانتظار سيارات) .
- ٢- تلتزم السيدة / فاطمة محمد أحمد السيد ماضى 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 فى مناطق الردود .
- ٥- غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى 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 المقلدة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦- يتولى المالك على نفقته 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 .

٧- 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 .

٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم المالك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المالك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٦ ، ٧ ، ٨) .

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

١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجرارات وتعديلاته .

١٤- 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
المفوض عن المالك
السيد /إيهاب رفعت المصلى النجار

طرف أول
معاون وزير الإسكان
المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات
د.م/ وليد عباس عبد القوى

