

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٩٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١١

باعتداد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥)

بمساحة (١٠ فدان) بما يعادل (٢٤٢٠٠٠ م٢)

الواقعة بالحوض رقم (٢٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد / رشاد حسن خليل الشرقاوى

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات 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

المجتمعات 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

والمجتمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

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 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 زراعي إلى عمراني 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 و البالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً
شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر ، واشتملت تلك الضوابط بيندها العاشر
على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والنقسم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠ بين هيئة المجتمعات العمرانية
للجديدة والسيد / رشاد حسن خليل الشرفلوي لقطعة الأرض رقم (٥) بمساحة (١٠ فدان)
بما يعادل (٢٤٢٠٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ،
مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى سكني بمقابل عيني ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص لها قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٢٧٥٠١) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٩ لاستصدار القرار الوزاري المائل ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر برقم (٧٧٣٨) بتاريخ
٢٠٢٣/٢/١٥ لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر المرفق به اللوحات النهائية للمشروع
للمراجعة والتوقيع على والإفادة بموقف قطعة الأرض عاليه ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٧٠٩٩) بتاريخ ٢٠٢٣/٤/٥ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع ؛
وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد تخطيط ونقسيمة قطعة الأرض الوارد برقم (٤١٣٧٤٦) بتاريخ ٢٠٢٣/٧/١٠ ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد بتاريخ ٢٠٢٣/٩/١٢ ؛
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 / رشاد حسن خليل الشرقاوى باعتماد تخطيط ونقسيمة قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة (١٠ فدان) بما يعادل (٢٠٠٠م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني ، 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 معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/١١/٢٢ والمنتية بطلب استصدار القرار الوزارى المثل ؛

قصر:

مادة ١ - يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) بمساحة ١٠ فدان بما يعادل ٢٤٢٠٠٠ (إثنان وأربعون ألف متر مربع) الواقعة بالحوض رقم (٢٥) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد / رشاد حسن خليل الشرفاوى لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠ ، والتي 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 بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٦٥٧ لسنة ٢٠١٧ ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٢٠١٧ 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 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 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 له بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقنن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

مادة ٥- يلتزم المخصص له بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية على النحو الوارد بالمادة (١١) من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢١/١٢/٣٠

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 في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في 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 وفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض ، وفي حالة نبوت 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 .

صدر فى ٢٠٢٣/١٢/١١

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار

الشروط المرفقة بالقرار الوزاري

المرفق باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٥) الواقعة بالحوض رقم (٢٥) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، بمساحة (١٠) فدان بما يعادل (٢٤٢٠٠٠م^٢) والمخصصة للسيد / رشاد حسن خليل الشرفاوى لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العيني ، وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢٤٢٠٠٠م^٢ أى ما يعادل ١٠ فدان .

مكونات المشروع :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٩٨٦,٥م^٢ أى ما يعادل ٠,٧١١ فدان وتمثل نسبة (٧,١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٠٨٠م^٢ بما يعادل ٠,٢٥٧ فدان وتمثل نسبة ٢,٥٧٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .
الأراضي المخصصة لغرف الأمن بمساحة ٨م^٢ F.P أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة (٠,٠٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
الأراضي المخصصة للمساحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ٢٣٤٠٠,٨١م^٢ أى ما يعادل ٥,٥٧١ فدان وتمثل نسبة (٥٥,٧١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٧٩٤٥,١٩م^٢ أى ما يعادل ١,٨٩٢ فدان وتمثل نسبة (١٨,٩٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .
الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٧٦٥٩,٥م^٢ أى ما يعادل ١,٨٢٤ فدان وتمثل نسبة (١٨,٢٤٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٢٩٨٦,٥ م أى ما يعادل ٠,٧١١ فدان وتمثل نسبة (٧,١١٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ٠,٨٠ م بما يعادل ٠,٢٥٧ فدان وتمثل نسبة (٢,٥٧٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P (م ^٢)	النسبة البنائية لقطعة الأرض (%)	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع المسموح به
١	٦٥٨	٢٦٠	٣٩,٥١	فيلات شبة متصلة	٢	٢٠ متر
٢	٦٥٨	٢٦٠	٣٩,٥١		٢	
٣	٦٥٨	٢٦٠	٣٩,٥١		٢	
٤	١٠١٢,٥	٣٠٠	٢٩,٦٣	فيلا منفصلة	١	
الإجمالى	٢٩٨٦,٥	١٠٨٠	-		٧	

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر

وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- نسبة الأراضي الإسكان لا تزيد عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع .
- لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالي مساحة المشروع .
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى داخل قطعة الأرض ٤٠٪ للفيلات المنفصلة و ٤٥٪ للفيلات المتصلة وشبة المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى ١٥٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض .

(هـ) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥٪ من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضي) بما لا يشكل في 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 .

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

(ز) المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦م كحد أدنى .
(ح) الردود: ٤م أمامي ، ٣م جانبي ، ٣م خلفي داخل قطع الأراضي السكنية وفي حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥م فيمكن أن يصبح الردود الجانبي ٢,٥ فقط .

(ط) يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة (جراجات انتظار سيارات) .

(ي) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

(ك) يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .

(ل) يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات للمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة على ٩م^٢ وارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥٪) .

(م) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - والكثافة السكانية المحققة ٤ شخص / فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الاستعمال	المساحة المبنية (FP) م ^٢	النسبة المئوية المستقلة بالمشروع
سكنى	١٠٨٠	٢,٥٧%
عدد ٢ غرفة أمن	٨	٠,٠٢%
الإجمالي	١٠٨٨	٢,٥٩%

المفوض عنه بالتوكيل

الاسم / رشاد حسن خليل الشرقاوى

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 القنات المسلحة ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
- ٢- يلتزم السيد / رشاد حسن خليل الشرقاوى 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 المقللة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - يتولى السيد / رشاد حسن خليل الشرقاوى على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلها بالمباني 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 الري 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 والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩- يلتزم المالك بالسماح 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 بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

١٣- يلتزم المالك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

١٤- يلتزم المالك بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

١٥- 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

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

طرف ثانٍ

المفوض عنه بالتوكيل

السيد /رشاد حسن خليل الشرقاوى

[illegible]