

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٨ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٥

باعتقاد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٤/أ)

بمساحة ٢,٢٣٧ فدان بما يعادل ٢٦,٢٦م٢

الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيد/ وليد الدين أحمد طاهر عزت الأسمر

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪)

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 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 ٥/٨/٢٠١٩
بالموافقة على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين
على الأراضى الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضى
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 بأراضى الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٢١ بين هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة والسيد / وليد الدين أحمد طاهر عزت الأسمر لقطعة الأرض رقم
(٢٤/أ) بمساحة ٢,٢٣٧ فدان بما يعادل ٩٣٩٦,٢٦ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٤)
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 (٤٢٠١٩) بتاريخ ٣١/١/٢٠٢٣ المرفق به المستندات والتعهدات
اللازمة لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى الطلب المقدم من المخصص له قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط
والمشروعات برقم (٤٨٠٩) بتاريخ ٢/٥/٢٠٢٣ المرفق به عدد (٧) نسخ من لوحات
المشروع عاليه ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة ٦ أكتوبر السوارى إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٠٣٠) بتاريخ ٢٥/٦/٢٠٢٣ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفاداة بكامل موقف المشروع ؛

وعلى الإفاداة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٨٦٦٣) بتاريخ ٣/٩/٢٠٢٣ ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من 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 السيد / وليد الدين أحمد طاهر عزت الأسمر باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٤/أ) بمساحة ٢,٢٣٧ فدان بما يعادل ٢٦,٩٣٩٦ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيى (تنازل عن ٥٠٪) 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 ٥/٨/٢٠١٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٨/١/٢٠٢٤ والمنتهىة بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

قرار:

مادة ١- يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٤/أ) بمساحة ٢٣٧, ٢ فدان بما يعادل ٢٦, ٢٩٣٩٦ م^٢ (تسعة آلاف وثلاثمائة وستة وتسعون متراً مربعاً و٢٦/١٠٠ من المتر المربع) الواقعة بالحوض رقم (٤) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيد/ وليد الدين أحمد طاهر عزت الأسمر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عيني (تنازل عن ٥٠٪) ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٢١ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة 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 ٢١/١/٢٠٢٠ 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 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 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 الزمنى للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائى - طريق ممهد) على النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٢/٦/٢٠٢١

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 لدراستها 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 تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٤/٢٤) الواقعة

بالحوض رقم (٤) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

بمساحة ٢,٢٣٧ فدان بما يعادل ٢٩٣٩٦,٢٦ م^٢ والمخصصة

للسيد/ وليد الدين أحمد طاهر عزت الأسمر

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العينى (تنازل عن ٥٠٪)

وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٢

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٩٣٩٦,٢٦ م^٢ أى ما يعادل ٢,٢٣٧ فدان .

مكونات المشروع :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٦٩٧,٧٣ م^٢ أى ما يعادل

١,١١٩ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى

مساحة مبنية بالدور الأرضى F.P ١٣٩٥ م^٢ بما يعادل ٠,٣٣٢ فدان وتمثل نسبة

(١٤,٨٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة لغرف الأمن بمساحة ١٤,٤٣٩ م^٢ (F.P) أى ما يعادل

٠,٠٠٣ فدان وتمثل نسبة (٠,١٥٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للمسطحات الخضراء وممرات المشاة بمساحة ١٢١٤,٦٤١ م^٢

أى ما يعادل ٠,٢٨٩ فدان وتمثل نسبة (١٢,٩٢٪) من إجمالى مساحة

أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ١٨٧٣,١٥ م^٢ أى ما يعادل

٠,٤٤٦ فدان وتمثل نسبة (١٩,٩٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ١٥٩٦,٣٠ م^٢ أى ما يعادل

٠,٣٨٠ فدان وتمثل نسبة (١٦,٩٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

المساحة المخصصة للإسكان :

الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٧٣, ٦٩٧ م^٢ أى ما يعادل ١, ١١٩ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى (F.P) ١٣٩٥ م^٢ بما يعادل ٣٣٢, ٠ فدان وتمثل نسبة (٨٥, ١٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالى :

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضى F.P	النسبة البنائية %	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع المسموح	ملاحظات
١	٤٢٩, ٩٩	١٥٢	٣٥, ٣٥	فيلات شبه متصلة	٢		
٢	٢٧٠	٨٤	٣١, ١١	فيلات منفصلة	١	بدروم+ دور أرضى+ دور أول + غرف سطح	
٣	٢٧٠	٨٤	٣١, ١١		١		
٤	٢٧٠	٨٤	٣١, ١١		١		
٥	٢٧٠	٨٤	٣١, ١١		١		
٦	٤٩٩, ١	١٥٢	٣٠, ٤٥		٢		
٧	١٩٣٠, ٦٧	٤٩٥	٢٥, ٦٤	فيلات منفصلة	١	****	
٨	٣٧٠, ١٥	١٣٠	٣٥, ١٢		١		
٩	٣٨٧, ٨٢	١٣٠	٣٣, ٥٢		١		
الإجمالى	٤٦٩٧, ٧٣	١٣٩٥			١١		

**** مبنى قائم خارج منطقة الاعتماد صادر له ترخيص مبانى رقم ١٢١٨

لسنة ٢٠١١ من جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر .

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضى الحزام الأخضر
وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩ :

- (أ) نسبة أراضى الإسكان لا تزيد على (٥٠٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ب) لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل على (١٥٪) من إجمالى مساحة المشروع .
- (ج) الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أراضى + أول وبما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .
- (د) لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضى داخل قطعة الأرض (٤٠٪) للفيلات المنفصلة و(٤٥٪) للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز فى الإجمالى (١٥٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض .
- (هـ) يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥٪ من المسطح المسموح ببنائه بالدور الأرضى) 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 .
- (و) ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى (قطع أراضى) على (٢٥٠م) مقيسة من محور البلوك وفى حالة زيادة طول البلوك على ٢٥٠م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٤م) 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 ٤م كحد أدنى .
- (ح) الردود: ٤م أمامى ، ٣م جانبي ، ٦م خلفى داخل قطع الأراضى السكنية وفى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ متر فيمكن أن يصبح الردود الجانبي ٢,٥ متر فقط .

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

(ى) يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمبنى داخل المواقع المطللة على الطرق المحيطة أو حدود الجار .

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

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

(م) الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخصاً/ فدان - والكثافة السكانية المحققة (٢٢) شخصاً/ فدان .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضى على مستوى المشروع :

الاستعمال	المساحة المبنية (F.P) م ^٢	النسبة المئوية المستغلة بالمشروع
سكنى	١٣٩٥	٪١٤,٨٥
بوابات وغرفة أمن	١٤,٤٣٩	٪٠,١٥
الإجمالى	١٤٠٩,٤٣٩	٪١٥

طرف ثان

وليد الدين أحمد طاهر عزت الأسمر

الاشتراطات العامة

- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للفيلاات السكنية (أرضى + أول) ويسمح بعمل غرف مرافق خدمات بدور السطح وبما لا يتجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة ويسمح بإقامة البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم ويستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات).
- ٢- يلتزم السيد / وليد الدين أحمد طاهر عزت الأسمر 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 المقفلة 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 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 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 ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ٩- يتولى المالك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى 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 ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ

وليد الدين أحمد ظاهر عزت الأسمر

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د.م/ وليد عباس عبد القوى

