

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزاري رقم ١٠٣٣ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٢

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١٦١) بمساحة (٥) أفدنة بما يعادل ٢٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة ورثة المرحوم/ عمر حسين جنيدى محمد وهم : صفية عزت علي أحمد مسعود ، أشرف عمر حسين جنيدى ، آية عمر حسين جنيدى) بمقابل عيني (بموقع بديل) لإقامة مشروع سكنى وخدمات تجارية بعلاوة سعريه وتخليصها من الخارج

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع 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 (٢٥٨) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل مجلس الوزراء .

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية للوقتة 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 إقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح 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 المملوكة لتخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢١٩٤ فدان بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فدان شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر . واشتملت تلك الضوابط بشدها العاشر على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٣ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و السادة ورثة المرحوم / عمر حسين جنيدى محمد وهم : (صفية عزت علي احمد مسعود ، أشرف عمر حسين جنيدى . آية عمر حسين جنيدى) لقطعة الأرض رقم (١ / ١٦١) بمساحة (٥) فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر . مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعي إلى نشاط سكنى بمقابل عيني (بموقع بديل) وهو قطعة الأرض رقم (٣ب) بمساحة (٥) فدان) الواقعة بالحوض رقم (٣٧) بالحزام الأخضر .

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٢٧٩٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٨ لاستصدار القرار الوزاري الملئ .

وعلى كتاب وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١٨١٢٠) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/٢٩ المرفق به لوائح المشروع لمراجعتها واعتمادها .

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٢٠٢٨) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٣ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكابيل موقف المشروع .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الملئ الوارده الى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٣١٢٨) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٤ .

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم 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 ورثة المرحوم / عمر حسين جنيدي محمد وهم : (صفية عزت علي احمد مسعود . اشرف عمر حسين جنيدي . ايه عمر حسين جنيدي) باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦١ / ١) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمقابل عيى (بموقع بديل) لإقامة مشروع سكنى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية وتضميمها من الخارج . ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزاري رقم (٢٣٢) لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ .
- وعلى مذكرة السيد مهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/٩/٥ والمتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروض .

قرار

مادة (١) : يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٦١ / ١) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل (٢١٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة ورثة المرحوم / عمر حسين جنيدي محمد وهم : (صفية عزت علي احمد مسعود . اشرف عمر حسين جنيدي . ايه عمر حسين جنيدي) بمقابل عيى (بموقع بديل) لإقامة مشروع سكنى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية وتضميمها من الخارج . وذلك طبقاً للشروط والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار و عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٣ والتي تعتبر جميعها مكملات لهذا القرار .

مادة (٢) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منهم في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإداري بجلسته ٢٠٢٠/١/٢١ في الدعاوى (أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٦٧ ق . ٦١٦٥٧ لسنة ٧٠ ق . ٦٤٤٢٤ لسنة ٧١ ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعمد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينهم وبين جهاز المدينة .

مادة (٣) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة في هذا الشأن . مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٨٤) لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات ومشروعات التطوير العقاري وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط . وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في هذا الشأن .

مادة (٤) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت الغير مقنن (وضاعها بقطعة الأرض قبل البدء في استصدار تراخيص البناء .

مادة (٥) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (خدمى تجارى) وتضميمه من الخارج وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالمدينة وفي حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن . ولا يتم استخراج تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

- مادة (٦) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على ان يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠٢٣/١/١٥ على النحو الوارد بالبند الحادى عشر من عقد التخصيص المؤرخ ٢٠٢٣/٦/١٣ .
- مادة (٧) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشروط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة (٨) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة (٩) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقا لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ولا يتم استخراج التراخيص إلا بعد سداد المستحقات المالية التى حل موعد سدادها .
- مادة (١٠) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقا للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراعاة البرنامج الزمنى للمشروع ، وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة (١١) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة (١٢) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة (١٣) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقا للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- مادة (١٤) :** يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- مادة (١٥) :** ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/شريف الشربيني



الشروط المرفقة

بالمقرر الوزاري المرفق بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/١٦١) الواقعة بالحوض رقم (١) بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة (٥ فدان) بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢، و المخصصة للمساكن/ ورثة المرحوم عمر حسين جندي وهم :- أشرف و آيه عمر حسين جندي و صفية عزت على أحمد مسعود ، لإقامة نشاط سكني بنظام السداد العيني وفقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٣ ، وكذا خدمات تجارية بتخديم من الخارج بعلاوة سعرية إضافية

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ٢١٠٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٥ فدان .

مكونات المشروع :

- الأرضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٦٣٣٧,٦٨ م^٢ أى ما يعادل ١,٥٠٩ فدان وتمثل نسبة ٣٠,١٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢٤٨٢ م^٢ بما يعادل ٠,٥٩١ فدان و تمثل نسبة ١١,٨٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- الأرضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢١٦٥,٣٦ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥١٦ فدان وتمثل نسبة ١٠,٣١% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- الأرضي المخصصة للمسطحات الخضراء بمساحة ٢٦١٦,٩٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٦٢٣ فدان وتمثل نسبة ١٢,٤٦% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- الأرضي المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار سيارات بمساحة ٤٥٥٨,٠١ م^٢ أى ما يعادل ١,٠٨٥ فدان وتمثل نسبة ٢١,٧١% من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- الأرضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٥٣٢٢ م^٢ أى ما يعادل ١,٢٦٧ فدان وتمثل نسبة ٢٥,٣٤% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً: المساحة المخصصة للسكان:-

الأرضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٦٣٣٧,٦٨ م^٢ أى ما يعادل ١,٥٠٩ فدان وتمثل نسبة ٣٠,١٨% من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢٤٨٢ م^٢ بما يعادل ٠,٥٩١ فدان و تمثل نسبة ١١,٨٢% من إجمالي مساحة أرض المشروع .

جدول قطع الأراضي السكنية:

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي FP (م ^٢)	النسبة البنائية لقطعة الأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع المسموح به
١	650.320	240.00	36.90%	فيلات متصلة	3	أرضي + أول غرف مطح
٢	338.000	120.00	35.50%	فيلا منفصلة	1	
٣	338.000	120.00	35.50%	فيلا منفصلة	1	
٤	338.000	120.00	35.50%	فيلا منفصلة	1	
٥	858.320	351.00	40.89%	فيلات متصلة	4	
٦	646.200	290.00	44.88%	فيلات متصلة	3	
٧	858.320	351.00	40.89%	فيلات متصلة	4	
٨	338.000	120.00	35.50%	فيلا منفصلة	1	
٩	338.000	120.00	35.50%	فيلا منفصلة	1	
١٠	338.000	120.00	35.50%	فيلا منفصلة	1	
١١	650.320	240.00	36.90%	فيلات متصلة	3	
١٢	646.200	290.00	44.88%	فيلات متصلة	3	
الإجمالي	6337.680	2482.00			26	

ثانيا : المساحة المخصصة للخدمات :-

- الأراضي المخصصة للخدمات بمساحة ٢١٦٥,٣٦ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥١٦ فدان وتمثل نسبة ١٠,٣١% من إجمالى مساحة أرض المشروع، وطبقا للجدول التالى :-

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	النشاط	الاشتراطات البنائية			مساحة الدور الأرضي (م ^٢) F.P
			نسبة البناء	الارتفاع	الردود	
أرض خدمات (تجاري)	٢١٣٨,٣٦	خدمات تجارية	٢٩,٩٨ %	بدروم + أرضي + أول بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة	٦ م من جميع الجهات	٦٤١,٠٠
غرف أمن	٢٧,٠٠	غرفة أمن		أرضي فقط		٢٧,٠٠
المجموع	٢١٦٥,٣٦					٦٦٨,٠٠

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :-

- ١- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط على حده (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وبما لا يتعدى نسبة بنائية ١٥% على مستوى كامل المشروع (سكني + خدمات) .
- ٢- يتم الالتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات بمناطق الخدمات بمعدل سيارة لكل ٢٢٥ م^٢ مبانى مغلقة وطبقا للكدود المصرى للجراجات .
- ٣- يتم الالتزام بتترك مسافة لا تقل عن ٦ م من حدود أرض الخدمات وحتى حدود أرضي الفيلات السكنية .
- ٤- يتعهد مالك الأرض بسداد العلاوة المالية المقررة نظير إضافة نشاط خدمات بالمشروع وتقديمها من الخارج طبقا لما تسفر عنه دراسة اللجنة المختصة بالتسعير وذلك قبل إصدار تراخيص البناء لمناطق الخدمات بالمشروع .
- ٥- يسمح بإقامة غرف أمن وبوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٢٩ م^٢ وارتفاع أرضي فقط وعلى أن تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع .

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :-

الاستعمال	المساحة المبنية (FP) م ^٢	النسبة المئوية المستغلة بالمشروع
سكني	٢٤٨٢,٠٠	١١,٨٢%
بوابات وغرفة امن	٦٦٨,٠٠	٣,١٨%
الإجمالي	٣١٥٠,٠٠	١٥,٠٠%

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

- أ. نسبة الاراضى الاسكان لا تزيد عن ١٥ % من اجمالى مساحة المشروع.
- ب. لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من اجمالى مساحة المشروع.
- ج. الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان ارضي + أول و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من قبل هيئة عمليات القوات المسلحة .
- د. لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضي داخل قطعة الأرض ٤٠ % للفيلات المنفصلة و ٤٥ % للفيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي ١٥٪ من اجمالى مساحة قطعة الأرض.
- هـ. يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح بنسبة (٢٥٪) من المسطح المسموح ببنائه بالدور الارضي) وبما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ، وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة .
- و. ألا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) و تكون المسافة من محور الممر و نهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقاً لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية .
- ز. المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى.
- ح. الردود : ٤ متر أمامي - ٣ متر جانبي - ٦ متر خلفي داخل قطع الاراضى السكنية و فى حالة واجهة القطعة أقل من ٢٢,٥ متر فيمكن أن يصبح الردود الجانبي ٢,٥ متر فقط .
- ط. يسمح باقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهيئة .
- ي. يتم ترك ردود (٦متر) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المباني داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
- ك. يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته .
- ل. يسمح بإقامة غرف أمن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م^٢ و بارتفاع ارضي فقط و على ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %) .
- م. الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - و الكثافة السكانية المحققة 23 شخص / فدان .

١٤٩
 ٤٤٤
 ١٤٩
 ٤٤٤

الإشتراطات العامة

- طرف أول
نائب رئيس الهيئة
لقطاع التخطيط والمشروعات
د. مهندس / ولد
" وليد عباس عبدالقوى "
- طرف ثاني
الإسم : د. وائل محمد صبح الدين السيد عواد
الصفة : وكيل
الرقم القومي : ٩٤٩ ٠٢٦ ٨٥٤٣
التوقيع : ١٧٢٦ ١١٧٢ ٨٥٠١

