

قرارات

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٢٢٤ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٩

باعتقاد تخطيط وتنظيم قطعة الأرض رقم (٥ أ) بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة ورثة المرحوم/ أمين محمد على سعد وهم : (هدى أحمد سيد عبد المجيد ، أحمد أمين محمد على سعد ، ياسمين أمين محمد على سعد ، يسرا أمين محمد على سعد) لإقامة نشاط سكنى بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء للمجتمعات العمرانية الجديدة ،

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٥٨) لسنة ٢٠٢٤ بتشكيل مجلس الوزراء ،

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الموققة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة وفقا لاحكام 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 الاراضى التي تم الفاء

تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الاراضى في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسته مدى إمكانية تغيير

النشاط من استصلاح زراعي إلى عمراني وذلك على النحو الموضح تفصيلا 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 الاراضى الملقى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الاراضى بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩١ فدان بمدينة ٦ أكتوبر

وبمساحة ٣١٢٠ فدان 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 ٢٠١٩/١١/٢٤ بين هيئة للمجتمعات العمرانية الجديدة والسادة ورثة المرحوم /أمين محمد على سعد وهم : (هدى احمد سيد

عبد المجيد ، احمد امين محمد على سعد ، ياسمين امين محمد على سعد ، يسرا امين محمد على سعد) لقطعة الأرض رقم (٥ أ) بمساحة (٥ فدان) بما يعادل

(٢١٠٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر ، مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من استصلاح زراعي إلى نشاط سكنى

بمقابل عينى (تنازل عن ٥٠٪) ،

وعلى الطلب المقدم من استشارى المشروع المزمع إقامته على قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٢١٩٨) بتاريخ ٢٠٢٤/٤/١٥ المرفق

به لوائح المشروع النهائية للمراجعة والاعتماد تمهيدا لإستصدار القرار الملئ ،

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (١١٧٧٥٥) بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٢ المرفق به لوائح المشروع بعد المراجعة

والاعتماد وبكامل موقف المشروع ،

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزاري الملئ الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٥٩١١)

بتاريخ ٢٠٢٤/٩/١٨ ،

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض ،

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بلمينة ،

-

مادة (5): يلتزم المخصص لهم قطعة الارض بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على ان يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه انشائي - طريق ممهد) على النحو الوارد بالبند الحادي عشر من عقد التخصيص المزمع بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٩.

مادة (٦) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض واستشارى المشروع بالتعهد الموقع منهم بمسئوليتهم عن تناسب كميات المياه المقررة للمشروع مع عدد الوحدات المزيج إقامتها وفقا للوحة المخطط المقدم منهم ويتحملون وحدهم أية تبعات طبقا لذلك .

مادة (٧) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد اقصى وبشرط 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 لاحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

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 المعتمد ، 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 او الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .

مادة (١٢) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات اعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى 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

بالقرار الوزاري المرفق بإعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع بقطعة الأرض رقم (١٥) بمساحة (٢٢١٠٠٠ م^٢) بما يعادل ٥ فدان الواقعة بالحوض رقم (٣١) بالحزام الاخضر بمدينة ٦ أكتوبر، والمخصص لورثة المرحوم / "امين محمد علي سعد" وهم (هدي احمد سيد عبد المجيد + احمد امين محمد علي سعد + ياسمين امين محمد علي سعد + يسرا امين محمد علي سعد) لاقامة مشروع سكني طبقا لتعاقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٤ بمقابل عيني " تنازل عن ٥٠ % "

مساحة المشروع:

١- إجمالي مساحة المشروع (٢٢١٠٠٠ م^٢) أي ما يعادل ٥ فدان .

مكونات المشروع:

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٢١٠٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢٣١٤٤ م^٢ و تمثل نسبة ١٤,٩٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٢- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٣٩٥١,٥٦٩ م^٢ أي ما يعادل ٩,٤١ فدان وتمثل نسبة ١٨,٨١٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٣- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٥٧٣٦,٢٧٥ م^٢ أي ما يعادل ١,٣٦٦ فدان وتمثل نسبة ٢٧,٣١٦ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .
- ٤- الأراضي المخصصة لفرقة الأمن بمساحة ٦ م^٢ بما يعادل ٠,٠٠١ فدان وتمثل نسبة ٠,٣ % من مساحة أرض المشروع .
- ٥- الأراضي المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٨٠٦,١٥٦ م^٢ أي ما يعادل ٠,١٩٢ فدان وتمثل نسبة ١,٢٣٩ % من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً: المساحة المخصصة للسكان:-

- ١- الأراضي المخصصة للاستعمال السكني بمساحة ٢٢١٠٠٠ م^٢ أي ما يعادل ٢,٥ فدان وتمثل نسبة ٥٠ % من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي F.P ٢٣١٤٤ م^٢ و تمثل نسبة ١٤,٩٧ % من إجمالي مساحة أرض المشروع وفقاً للجدول التالي :-

رقم القطعة	مساحة القطعة (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي	النسبة البنائية لمساحة القيتا بالنسبة للأرض	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
١	٥٢٩,٩١٤	١٣٩,٧٠	٢٦%	فيلا منفصلة	١	أرضي + أول
٢	٩٣٩,٨٧٨	٢٦٥,٠٩	٢٨%	فيلا متصلة	٣	
٣	٩٢٤,٤٠١	٢٦٥,٠٩	٢٩%	فيلا متصلة	٣	
٤	٨١٩,٦٦٩	٢٦٥,٠٩	٣٢%	فيلا متصلة	٣	
٥	١,٢٣٨,٧٣٠	٤٤١,٨١	٣٦%	فيلا متصلة	٥	
٦	٥٠٧,٧٧٤	١٧٦,٧٢	٣٥%	فيلات شبه متصلة	٢	
٧	٦٠٧,٧٥٠	١٧٦,٧٢	٢٩%	فيلات شبه متصلة	٢	
٨	٦٠٧,٨٥٨	١٧٦,٧٢	٢٩%	فيلات شبه متصلة	٢	
٩	٩٢٣,٣٠٩	٢٦٥,٠٩	٢٩%	فيلات متصلة	٣	
١٠	٩٢٣,٣٠٩	٢٦٥,٠٩	٢٩%	فيلات متصلة	٣	
١١	٦٠٧,٩٢٠	١٧٦,٧٢	٢٩%	فيلات شبه متصلة	٢	
١٢	٦٠٨,٠٠٨	١٧٦,٧٢	٢٩%	فيلات شبه متصلة	٢	
١٣	٦٠٨,٠٩٧	١٧٦,٧٢	٢٩%	فيلات شبه متصلة	٢	
١٤	٦٥٣,٣٨٣	١٧٦,٧٢	٢٧%	فيلات شبه متصلة	٢	
الإجمالي	١٠,٥٠٠,٠٠٠	٣,١٤٤,٠٠٠			٣٥	

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

- أ. لا تزيد النسبة البنائية المسموح بها على مستوى المشروع بالكامل عن ١٥ % من إجمالي مساحة المشروع.
- ب. لا تزيد النسبة البنائية داخل قطعة الأرض السكنية عن ٤٠ % للفيلات المنفصلة ، و ٤٥ % للفيلات المتصلة و الشبه متصلة و بما لا يتجاوز في الإجمالي النسبة البنائية المقرر للمشروع (١٥ %) ..
- ج. الارتفاع المسموح به لمناطق الاسكان أرضي + أول و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

- د. يسمح بإقامة مرافق خدمات بدور السطح (٢٥% من مسطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقاً للمادة رقم (١٠٤) من اللائحة التنفيذية لقانون البناء الصادر (١١٩) لسنة ٢٠٠٨، و بما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من قبل القوات المسلحة بالمنطقة.
- هـ. ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) عن (٢٥٠ م) مقياساً من محور البلوك و في حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر يعرض 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.
- و. المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى.
- ز. الردود بقطع الأراضي السكنية : ٤ م امامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي وفي حالة واجهة القطعة أقل من ٢٠ م يمكن ان يصل الردود الجانبي الي ٢,٥ م
- ح. يسمح بإقامة دور بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالانشطة المصرح بها بالهيئة
- ط. يتم ترك ردود (٦ م) كحد أدنى من الحدود الخارجية و المبانى داخل المواقع المطلة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
- ي. يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً لكود المصري للجراجات و تعديلاته بداخل قطعة الأرض .
- ك. يسمح بإقامة غرف امن و بوابات بالمشروع بحيث لا تزيد مساحة الغرفة الواحدة عن ٩ م ٢ للغرفة و بارتفاع أرضي فقط و على ان تكون ضمن النسبة البنائية المسموح بها للمشروع (١٥ %).
- ل. الكثافة السكنية المسموح بها للمشروع ٤٥ شخص / فدان - و الكثافة السكانية المحققة ٣١ شخص / فدان .
- جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :-

جدول النسب البنائية			
الاستعمال	اجمالي مساحة الدور الأرضي م ٢	النسبة %	ملاحظات
سكني	٣١٤٤	١٤,٩٧	لا تتعدى نسبة البناء ١٥% من اجمالي مساحة ارض المشروع
غرف امن وبوابات	٦	٠,٠٣	
الاجمالي	٣١٥٠	١٥	

إقر السيدة/ نادية علي شاكر علي بطاقة رقم قومي (٢٨٧٠٨١٩١٦٠١٩٢٩) بان التوكيل رقم (١٨٨٩٨) حرف ب لسنة ٢٠٢٣ ساري ولم يتم الغاؤه او اجراء اي تعديل عليه ؛ وان من ضمن صلاحياتها التوقيع على الشروط المرفقة محل هذا القرار وفي حال ظهور ما يخالف مقتضى القانون او يتعارض مع أحكامه او يمس المصلحة العامة او الجناية على عائقها دون انني مسئولية علي الهيئة او اجهزتها .



الإشتراطات العامة

١. يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة توصيل المرافق لدور البدروم و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات .
٢. يلتزم المالك بعدم إقامة منشآت فى مناطق الردود .
٣. مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنيه بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من المساحة المبنية بالدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .
٤. يتولى المالك على نفقته الخاصة تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم المالك بتشغيل وصيائه المرافق الداخلية بكافة انواعها .
٥. يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاه وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه.
٦. يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
٧. يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفيتش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفيتش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا 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 نفقته الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٤ ، ٥ ، ٦) .

١٠. يلتزم المالك بالبرنامج الزمني المقدم منه و المعتمد من الهيئة لتنفيذ مكونات المشروع .
١١. يلتزم المالك بتوفير أماكن إنتظار سيارات بقطع الاراضي طبقا للكود المصرى للجراجات و تعديلاته.
١٢. يتم الإلتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩ .

طرف ثاني

حضره من



طرف أول



بالتوكيل رقم (١٥٥٩٨ حرف "ب") لسنة ٢٠٢٣

الاسم / نادية علي شاكر علي

بطاقة رقم قومي (٢٨٧٠٨١٩١٦٠١٩٢٩)

التوقيع (نادية علي شاكر)



الهيئة العامة للتخطيط العمراني

وزارة الإسكان والتخطيط العمراني والتنمية الاقتصادية

[illegible]