

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٣٨٦ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٩

باعتتماد تخطيط وتنقسم قطعة الأرض رقم (١/٣٨) بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ٢١٠,٥٠٠ م^٢ الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر المخصصة للسادة ورثة/ أحمد فؤاد الخامى وهم : (مها محمد عبد العزيز محمد - فؤاد أحمد فؤاد الخامى - محمد أحمد فؤاد الخامى - عمر أحمد فؤاد الخامى) والسيد/ محمد محمود عيود عيد لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى (تتأزل عن ٥٠٪) وخدمات تجارية بعلوة سريعة لخدمة قاطنى المشروع فقط

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 للمجتمعات العمرانية الجديدة .

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

وعلى القرار الوزاري رقم (٢٢٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد والاشتراطات البنائية الموافقة لمناطق المخططات التنصيلية 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 المفكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها وإفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لإستصلاح الأراضي في ضوء إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط من زراعى إلى عمراني وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة .

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢٢/٧/١٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية والسادة / ورثة أحمد فؤاد الخامى وهم : (مها محمد عبد العزيز محمد - فؤاد أحمد فؤاد الخامى - محمد أحمد فؤاد الخامى - عمر أحمد فؤاد الخامى) والسيد/ محمد محمود عيود عيد لقطعة الأرض رقم (١/٣٨) بمساحة (٢,٥ فدان) بما يعادل (١٠٥٠٠ م^٢) الواقعة بالحوض رقم (٢) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر . مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض من إستصلاح زراعى إلى نشاط سكنى بمقابل عينى (تتأزل عن ٥٠٪) .

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٥٦٠٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١١ لاستصدار القرار المائل مرفقاً به بعض المستندات اللازمة .

وعلى كتاب وكيل المخصص لهم قطعة الأرض الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٣٠٥٩) بتاريخ ٢٠٢٤/١/٢٨ المرفق به لوائح المشروع للمراجعة والاعتماد .

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات الصادر لجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر برقم (٢٦٣١٧) بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١١ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع للمراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف قطعة الأرض والمرسل صورته للسيدة المهندسة/ رئيس لجنة التسعير لتحديد قيمة العلوة المستحقة نظير إضافة نشاط خدمي "تجاري" لخدمه قاطنى المشروع .

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٩٩٦٦) بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١٨ المرفق به اللوحات النهائية للمشروع بعد المراجعة والاعتماد والإفادة بكامل موقف المشروع .

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار هذا القرار الواردة إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤٢٣١٥٣) بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٢١ .

وعلى التعمدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لهم قطعة الأرض .

وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزاري الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة .

- وعلى مذكرة السيد مهندس / نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٣ والمتتمية بطلب استصدار القرار الوزاري المعروف.

100

مادة (5): يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (خدمى تجارى) لخدمة قاطنى المشروع فقط وفقا لما تحدده اللجان المختصة بالمدينة وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء لمنطقة الخدمات الا بعد تمام سداد العلاوة.

مادة (٦) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتقديم البرنامج الزمنى للمشروع للإعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/١/١٩ على النحو الوارد بأبند الحادى عشر من عقد التخصيص المبرم فى ٢٠٢٢/٧/١٨.

مادة (٧) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى 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 لدراستها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ.

مادة (٩) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بموافقة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولأئحته 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 ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له قطعة الأرض وبمراجعة البرنامج الزمنى ، 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 بإعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.

مادة (١٣) : يلتزم المخصص لهم قطعة الأرض بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصري للجراجات وتصديلاته.

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 التالي لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه.

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مهندس/ شريف الشربيني



الشروط الملزمة

بالقرار الوزاري المرقف بإعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (١/٢٨) الواقعة بالمحوض رقم ٢ بمنطقة الحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر بمساحة ٢,٥ فدان بما يعادل ١٠٥٠٠ م^٢ والمخصصة للسادة ورثة المرحوم/ أحمد نواز الخاسي - سقا محمد عبد العزيز محمد وفؤاد ومحمد وعمر أحمد فؤاد الخاسي - والسيد/ محمد محمود عبود عبد إقامة نشاط سكنى بنظام السداد العيش تنازل عن ٥٠٪ وفقاً للتعاقب المبرم بتاريخ ١٨/٧/٢٠٢٢ ، وخدمات (تجاري) بعلاوة سعرية لخدمة قاطني المشروع فقط.

مساحة المشروع :

إجمالي مساحة المشروع ١٠٥٠٠ م^٢ أى ما يعادل ٢,٥ فدان .

مكونات المشروع :

- الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٩٨,٧ م^٢ أى ما يعادل ١,٠٧١ فدان وتمثل نسبة ٤٢,٨٤ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢١٣٥٤ م^٢ بما يعادل ٠,٣٢٢ فدان و تمثل نسبة ١٢,٨٩ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

- الأراضي المخصصة للخدمات التجارية بمساحة ٢٧٥١,٣ م^٢ بما يعادل ٠,١٧٩ فدان وتمثل نسبة ٧,١٦ ٪ من مساحة المشروع .
- الأراضي المخصصة لغرف الامن والبوابات بمساحة ٩ م^٢ أى ما يعادل ٠,٠٠٢ فدان وتمثل نسبة ٠,٠٩ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

- الأراضي المخصصة للمسطحات الخضراء بمساحة ٢١٥١,١٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥١٢ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٤٨ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

- الأراضي المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢١٥٢,٣٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٥١٣ فدان وتمثل نسبة ٢٠,٥ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

- الأراضي المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٩٣٧,٥ م^٢ أى ما يعادل ٠,٢٢٣ فدان وتمثل نسبة ٨,٩٣ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع .

أولاً: المساحة المخصصة للسكان:-

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ٤٩٨,٧ م^٢ أى ما يعادل ١,٠٧١ فدان وتمثل نسبة ٤٢,٨٤ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، بإجمالي مساحة مبنية بالدور الأرضي (F.P) ٢١٣٥٤ م^٢ بما يعادل ٠,٣٢٢ فدان و تمثل نسبة ١٢,٨٩ ٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع ، وطبقاً للجدول التالي:

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	مساحة الدور الأرضي (FP) م ^٢	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات	الارتفاع
1	525.00	157.00	29.90%	فيلا شبه متصلة	2	أرضي + أول + غرف سطح
2	262.50	78.50	29.90%	فيلا منفصلة	1	أرضي + أول + غرف سطح
3	262.50	78.50	29.90%	فيلا منفصلة	1	أرضي + أول + غرف سطح
4	271.35	80.00	29.48%	فيلا منفصلة	1	أرضي + أول + غرف سطح
5	271.35	80.00	29.48%	فيلا منفصلة	1	أرضي + أول + غرف سطح
6	455.15	140.00	30.76%	فيلا شبه متصلة	2	أرضي + أول + غرف سطح
7	455.15	140.00	30.76%	فيلا شبه متصلة	2	أرضي + أول + غرف سطح
8	455.15	140.00	30.76%	فيلا منفصلة	1	أرضي + أول + غرف سطح
9	455.15	140.00	30.76%	فيلا منفصلة	1	أرضي + أول + غرف سطح
10	271.35	80.00	29.48%	فيلا منفصلة	1	أرضي + أول + غرف سطح
11	271.35	80.00	29.48%	فيلا منفصلة	1	أرضي + أول + غرف سطح
12	271.35	80.00	29.48%	فيلا منفصلة	1	أرضي + أول + غرف سطح
13	271.35	80.00	29.48%	فيلا منفصلة	1	أرضي + أول + غرف سطح
الإجمالي	4498.70	1354.00	-	-	16	-

الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي 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 عن ١٥ ٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- الارتفاع المسموح به لمناطق الإسكان أرضي + أول و بما لا يتعارض مع قيود ارتفاع القوات المسلحة .

- د. لا تتعدى المساحة المبنية بالدور الأرضي داخل قطعة الأرض ٤٠% للغيلات المنفصلة و ٤٥% للغيلات المتصلة وشبه المتصلة وبما لا يتجاوز في الإجمالي ١٥% من إجمالي مساحة قطعة الأرض.
- هـ. يسمح بإقامة غرف مرافق خدمات بالسطح (٢٥% من سطح الدور الأرضي) بما لا يشكل في مجموعها وحدة سكنية و طبقا 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 أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني (قطع أراضي) عن (٢٥٠ م) مقاسة من محور البلوك وفي حالة زيادة طول البلوك عن ٢٥٠ م يتم عمل ممر بعرض لا يقل عن (٦ م) وتكون المسافة من محور الممر ونهاية البلوك لا تزيد عن (١٥٠ م) و طبقا لقانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ و لائحته التنفيذية .
- ز. المسافة بين البلوكات لا تقل عن ٦ م كحد أدنى.
- ح. الردود : ٤ م أمامي - ٣ م جانبي - ٦ م خلفي داخل قطع الأراضي السكنية وفي حالة واجهة القطعة أقل من ٥,٢٢ م فيمكن أن يصبح الردود الجانبي ٢,٥ فقط.
- ط. يسمح بإقامة بدروم بالمباني السكنية يستخدم بالأنشطة المصرح بها بالهينة (جراجات انتظار سيارات).
- ي. يتم ترك ردود (٦م) كحد أدنى من الحدود الخارجية والمباني داخل المواقع المطة على الطرق المحيطة أو حدود الجار.
- ك. يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ل. يسمح بإقامة غرف امن وبوابات 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 - والكثافة السكانية المحققة ٢٨ شخص / فدان .

جدول الخدمات على مستوى المشروع :-

الأراضي المخصصة للخدمات التجارية وغرف الامن بمساحة ٧٦٠,٣ م ٢ بما يعادل ٠,١٨١ فدان وتمثل نسبة ٧,٢٥ % من مساحة المشروع:

الاستعمال	مساحة الدور الأرضي (FP) م ٢	مساحة قطعة الأرض		الاشتراطات البنائية	
		م ٢	فدان	النسبة البنائية	عدد الدور الردود
خدمات (تجاري)	212.00	751.30	0.179	28,22%	بدروم + ارضي + اول
غرف امن وبوابات	9.0	9.0	0.002		بارتفاع ارضي فقط ولا تزيد مساحة الغرفة عن ٩ م ٢
الإجمالي	221.00	760.30	0.181		-

الاشتراطات البنائية لمنطقة الخدمات :-

- يتم الالتزام بالاشتراطات البنائية المحددة لكل نشاط خدمات على حده (نسبة بنائية - ارتفاع - ردود) وبما لا يتعدى نسبة بنائية ١٥% على مستوى المشروع (سكني + خدمات).
- يتم ترك مسافة لا تقل عن ٦ م من حدود أراضي الخدمات وحتى حدود الأراضي السكنية .
- الردود داخل مناطق الخدمات: ٦ م من جميع الجهات.
- يتم الالتزام بتوفير أماكن لانتظار السيارات بمناطق الخدمات طبقا للكود المصري للجراجات وتعديلاته.

جدول المساحات المبنية للدور الأرضي على مستوى المشروع :-

تهدئات:

يتعهد ملاك قطعة الأرض بسداد العلاوة المقررة نظير اضافة النشاط التجارى لقطعة الأرض محل الاعتماد لخدمة قاطني المشروع فقط قبل البدء في استصدار تراخيص البناء وحال عدم الالتزام بالسداد تعتبر الموافقة لاغية طبقا للقواعد المقررة، وحال تخديم الخدمات من الخارج او استغلالها من غير قاطني المشروع يتم سداد العلاوة المقررة من اللجان المختصة بالتسجير بالهينة بعد الحصول على الموافقات اللازمة .

الإشتراطات العامة

١. يبلغ أقصى ارتفاع للفيلا 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 توصيل المرافق لدور البدروم و يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (مواقف انتظار سيارات) .
٢. يلتزم السادة ورثة المرحوم/ أحمد فؤاد الخامى "مها محمد عبدالعزيز محمد وفؤاد ومحمد وعمر أحمد فؤاد الخامى " والسيد/ محمد محمود عبود عيود بقبول الإرتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
٣. النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد عن ١٥ % بحد أقصى من مساحة أرض المشروع.
٤. لايجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
٥. غرف مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت اعلى سطح البناء مثل ابار السلام والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحده سكنية بل تكون تابعه فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقتلة المصرح بها على ان لا تزيد فى مجموعها عن ٢٥ % من مسطح الدور الارضى ووفقا لإشتراطات الهيئة .
٦. يتولى السادة ورثة المرحوم/ أحمد فؤاد الخامى "مها محمد عبدالعزيز محمد وفؤاد ومحمد وعمر أحمد فؤاد الخامى " والسيد/ محمد محمود عبود عيود على نفقتهم تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من مياه وصرف صحى وري وكهرباء وتليفونات وغاز وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقا للرسومات المعتمدة من الهيئة وان يقوم الملاك بتشغيل وصيانته المرافق الداخلية بكافة انواعها .
٧. يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الانارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والارصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والاعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .
٨. يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقا للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطريق الداخلية بالطرق الرئيسية .
٩. يتولى الملاك السماح لمهندسى الجهاز بمتابعه التنفيذ واجراء التفقيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفقيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقا للمواصفات والرسومات المقدمة من الملاك والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
١٠. يتولى الملاك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
١١. يتولى الملاك على نفقتهم الخاصة صيانة الاعمال الموضحة فى الفقرة (٦ ، ٧ ، ٨) .

١٢. يلتزم الملاك بتقديم برنامج زمني لتنفيذ كامل مكونات المشروع يتم اعتماده من جهاز المدينة قبل البدء في استصدار التراخيص.
١٣. يلتزم الملاك بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة.
١٤. يلتزم الملاك باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات.
١٥. يتم الملاك بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للكويد المصري للجراجات وتعديلاته.
١٦. يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) لسنة ٢٠١٩ .

طرف أول

نائب رئيس الهيئة

لقطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس /

" وليد عباس عبدالقوي "

طرف ثاني

أ. م. /

م. م. /

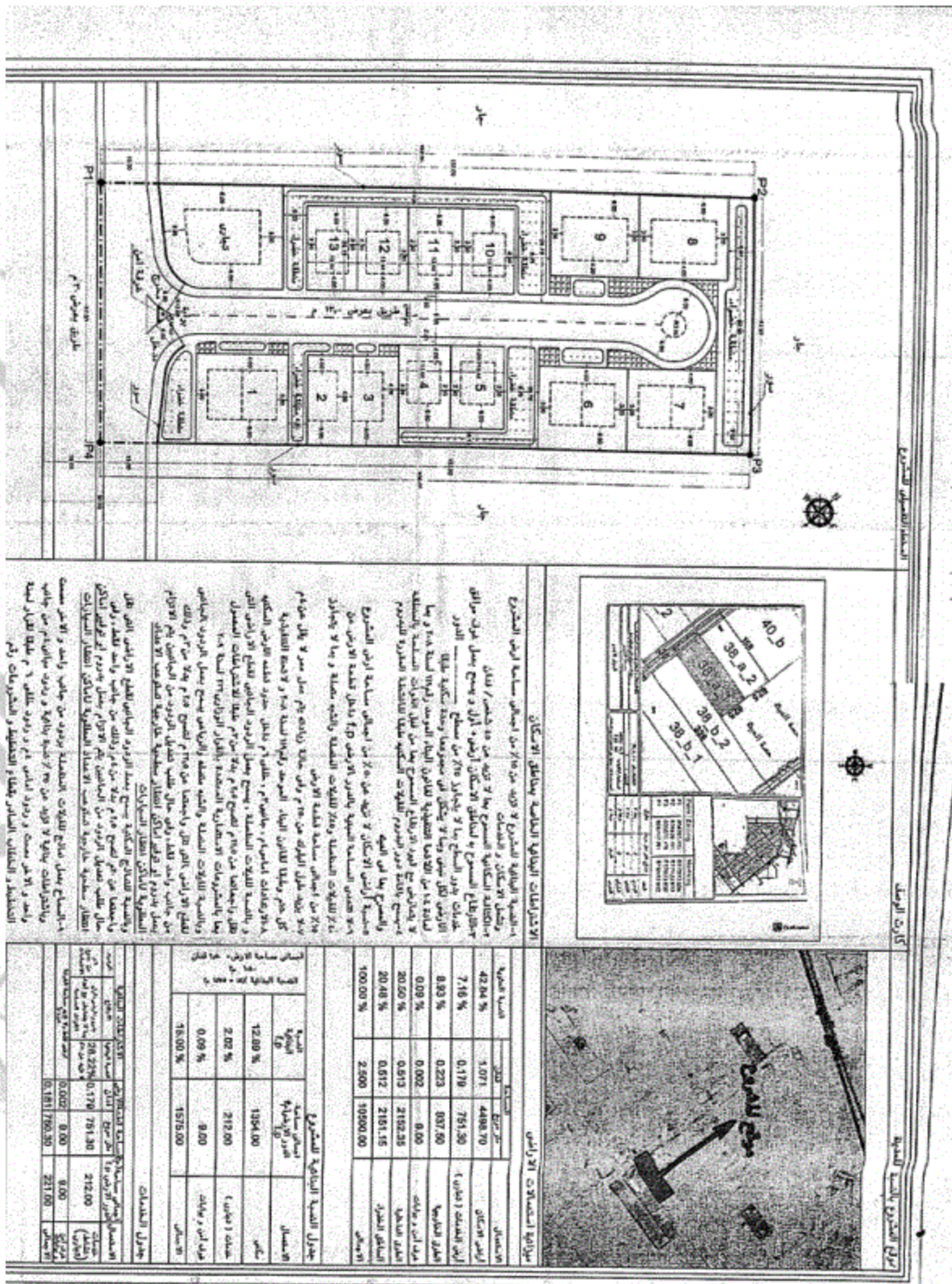
٥٠٣٦٥٠

٢٠٢٢

٢٠٢٢

٢٨٥١٣١٧٨٨٠٠٣١





[illegible]